

Số: 01/2025 - NQ - UNT

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

NGHỊ QUYẾT NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU
TRÁI PHIẾU UNICH2124001
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UNITY

- Căn cứ các điều khoản và điều kiện của trái phiếu UNICH2124001 với tổng mệnh giá 416.000.000.000 VNĐ (Bốn trăm mười sáu tỷ đồng) (“Trái phiếu”) do Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity (“Tổ Chức Phát Hành”) phát hành ngày 14/10/2021 quy định tại Phụ Lục IV - Thông tin chi tiết về đợt chào bán Trái Phiếu, Bản Công Bố Thông Tin và các nội dung sửa đổi, bổ sung đã được thông qua (“Các Điều Kiện Trái Phiếu”);
- Căn cứ Biên bản kiểm phiếu ngày 23 tháng 01 năm 2025 ký bởi Người Sở Hữu Trái Phiếu và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ TẠI THỊ TRƯỜNG TRONG NƯỚC CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UNITY (“Bản Công Bố Thông Tin”) và PHỤ LỤC IV – THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU đính kèm Bản Công Bố Thông Tin (“Phụ Lục IV”) và các Văn Kiện Trái Phiếu khác có liên quan, cụ thể điều chỉnh như sau:

STT	Điều	Nội dung bổ sung						
A. ĐIỀU CHỈNH TẠI PHỤ LỤC IV – THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU, BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ TẠI THỊ TRƯỜNG TRONG NƯỚC CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UNITY								
1	Bổ sung nội dung Khoản Điều 8	<p>Tài sản bảo đảm bổ sung, bao gồm:</p> <table border="1"><thead><tr><th>Tài sản bảo đảm bổ sung</th><th>Chủ tài sản</th><th>Giá trị TSBD</th></tr></thead><tbody><tr><td>Tài sản hình thành trong tương lai là 227 căn tại Khu A đã được cấp theo Giấy phép xây dựng số 102/GPXD ngày 20/09/2023</td><td>Công ty TNHH du lịch Bình An</td><td>Theo giá trị trong Chứng thư định giá được Người Sở Hữu Trái Phiếu soát xét</td></tr></tbody></table> <ul style="list-style-type: none">- Thực hiện định giá, nhận, quản lý tài sản bảo đảm theo quy định của Đại Lý Nhận và Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm trong từng thời kỳ.- Công ty Bình An thực hiện thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.	Tài sản bảo đảm bổ sung	Chủ tài sản	Giá trị TSBD	Tài sản hình thành trong tương lai là 227 căn tại Khu A đã được cấp theo Giấy phép xây dựng số 102/GPXD ngày 20/09/2023	Công ty TNHH du lịch Bình An	Theo giá trị trong Chứng thư định giá được Người Sở Hữu Trái Phiếu soát xét
Tài sản bảo đảm bổ sung	Chủ tài sản	Giá trị TSBD						
Tài sản hình thành trong tương lai là 227 căn tại Khu A đã được cấp theo Giấy phép xây dựng số 102/GPXD ngày 20/09/2023	Công ty TNHH du lịch Bình An	Theo giá trị trong Chứng thư định giá được Người Sở Hữu Trái Phiếu soát xét						

STT	Điều	Nội dung bổ sung
2	Bổ sung Điều 10.3.5 tại Khoản 10.3, Điều 10	<p>10.3.5 Điều kiện thực hiện thanh lý Văn bản thỏa thuận và ký Hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng</p> <ul style="list-style-type: none"> - Công ty Bình An (Chủ Đầu Tư) được phép thực hiện chuyển từ Văn bản thỏa thuận thành Hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng (bằng cách thanh lý Văn bản thỏa thuận và ký Hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng) với người mua nhà/công trình xây dựng thuộc Dự Án. - Trước khi Công ty Bình An thực hiện chuyển từ Văn bản thỏa thuận thành Hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng ký với khách hàng, phải thông qua sự đồng ý của Người Sở Hữu Trái Phiếu, đảm bảo khách hàng/Tổ chức tín dụng tài trợ đã thanh toán đầy đủ tại PVcomBank. - Trước khi thực hiện thanh lý Văn bản thỏa thuận và ký Hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng với khách hàng, Công ty Bình An bổ sung các hồ sơ chứng minh dự án đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật. - Văn bản Thỏa thuận ba bên giữa Người Sở Hữu Trái Phiếu, Công ty Bình An và khách hàng/công văn của Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc bán không cần giải chấp tài sản bảo đảm/văn bản khác liên quan đến việc ký Hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng với khách hàng không phát sinh điều khoản bất lợi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu. - Công ty Bình An cam kết về mẫu Hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng đối với Dự Án: <ul style="list-style-type: none"> • Mẫu hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng phải được Khối Pháp chế của PVcomBank thông qua đảm bảo không có điều khoản nào bất lợi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu. • Cam kết chỉ sử dụng mẫu hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng đã đăng ký trong giao dịch mua bán sản phẩm của Dự Án. Lưu mẫu hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng đã đăng ký trong hồ sơ tín dụng.
3	Bổ sung nội dung tại Điều 10.3.3 tại Khoản 10.3, Điều 10	<ul style="list-style-type: none"> - Công ty Bình An cam kết thực hiện điều chuyển tiền bán hàng đang còn thiếu về tài khoản thanh toán tại PVcomBank để quản lý theo quy định. - Đối với số tiền Công ty Bình An nhận từ Hợp đồng mua bán ký với khách hàng mua sản phẩm Dự Án: chỉ đồng ý cho chuyển ra ngoài hệ thống PVcomBank khi Công ty Bình An khắc phục vi phạm cam kết về quản lý nguồn thu. - PVcomBank thực hiện quản lý nguồn thu từ Hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng đối với 227 căn của Dự Án theo quy định, đảm bảo phù hợp với dòng tiền và báo cáo bán hàng. - Đối với việc chuyển từ Văn bản thỏa thuận sang Hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng với khách hàng mua nhà/công trình xây dựng thuộc Dự Án: <ul style="list-style-type: none"> • Với nhóm khách hàng không vay vốn: <p>Bước 1: Thanh lý Văn bản thỏa thuận và ký Hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng với Công ty Bình An (Chủ đầu tư): Công ty Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (“Novahomes”) - Công ty môi giới nộp tiền vào tài khoản của Novahomes mở tại PVcomBank để thanh lý các Văn bản thỏa thuận đã ký và thay mặt khách hàng chuyển số tiền theo quy định của Hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng vào tài khoản Công ty Bình An (mở tại PVcomBank. Số tiền chuyển theo Hợp đồng mua bán nhà/công trình xây</p>

STT	Điều	Nội dung bổ sung
		<p>dựng phải bằng số tiền khách hàng đã nộp theo Văn bản thỏa thuận.</p> <p>Bước 2: Công ty Bình An sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận tại bước 1 theo hình thức hoàn trả BCC/ công nợ/ cho vay/ phương án khác được PVcomBank chấp nhận vào tài khoản Novahomes mở tại PVcomBank.</p> <p>Bước 3: Novahomes được chuyển tiền nhận tại bước 2 ra ngoài hệ thống PVcomBank.</p> <p>Trước mỗi lần thực hiện thanh lý Văn bản thỏa thuận/Ký Hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng và điều chuyển tiền, Công ty Bình An và Novahomes sẽ lần lượt cung cấp:</p> <p>(a) Sao y công ty UNC chuyển tiền từ tài khoản của Novahomes mở tại Tổ chức tín dụng khác vào tài khoản Novahomes mở tại PVcomBank.</p> <p>(b) Sao y công ty các UNC chứng minh đã thay mặt khách hàng chuyển tiền cho Công ty Bình An và sao y công ty văn bản thanh lý Văn bản thỏa thuận ký giữa Novahomes và khách hàng.</p> <p>(c) Bổ sung sao y công ty Văn bản thỏa thuận ký giữa Novahomes và khách hàng, Hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng ký giữa Công ty Bình An và khách hàng.</p> <p>(d) Danh sách người mua nhà/công trình xây dựng kèm chi tiết số tiền đã thanh toán và các đợt thanh toán. PVcomBank sẽ đối chiếu với sao kê tài khoản tại PVcomBank và báo cáo bán hàng (để xác định tên người mua nhà, mã căn, số tiền đã thanh toán).</p> <p>• Với nhóm khách hàng vay vốn:</p> <p>Bước 1: Novahomes nộp tiền vào tài khoản của Novahomes mở tại PVcomBank, sau đó Novahomes sẽ hoàn trả tiền cho khách hàng và thanh lý các Văn bản thỏa thuận đã ký với khách hàng để khách hàng tắt toán nợ vay tại Tổ chức tín dụng tài trợ bán lẻ. Sau khi khách hàng và chủ đầu tư ký Hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng, số tiền vốn tự có đối ứng của khách hàng được Novahomes thay mặt khách hàng chuyển trước hoặc song song với số tiền Tổ chức tín dụng tài trợ bán lẻ giải ngân theo Hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng vào tài khoản Công ty Bình An mở tại PVcomBank. Tổng số tiền chuyển theo Hợp đồng mua bán nhà/công trình xây dựng phải bằng tổng số tiền khách hàng đã nộp theo Văn bản thỏa thuận.</p> <p>Bước 2: Công ty Bình An sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận tại bước 1 theo hình thức hoàn trả BCC/công nợ/ cho vay/ phương án khác được PVcomBank chấp nhận vào tài khoản Novahomes mở tại PVcomBank.</p> <p>Bước 3: Novahomes được chuyển tiền nhận tại bước 2 ra ngoài hệ thống PVcomBank.</p> <p>Trước mỗi lần thực hiện thanh lý Văn bản thỏa thuận/Ký Hợp đồng mua bán và điều chuyển tiền, Công ty Bình An và Novahomes sẽ lần lượt cung cấp:</p> <p>(a) Công ty Bình An/Novahomes gửi thông báo bằng văn bản cho PVcomBank về việc Tổ chức tín dụng tài trợ bán lẻ chấp thuận cho vay bán lẻ.</p> <p>(b) Sao y công ty UNC chuyển tiền từ tài khoản của Novahomes mở tại Tổ chức tín dụng khác vào tài khoản của Novahome mở tại PVcomBank.</p> <p>(c) Sao kê dư nợ của khách hàng hoặc Tổ chức tín dụng tài trợ bán lẻ xác</p>



STT	Điều	Nội dung bổ sung
		<p>nhận dư nợ trước khi tắt toán khoản vay của khách hàng tại Tổ chức tín dụng tài trợ bán lẻ.</p> <p>(d) Sao y công ty các UNC chứng minh đã hoàn tiền cho khách hàng/các chứng từ tương đương được PVcomBank chấp thuận và sao y công ty văn bản thanh lý Văn bản thỏa thuận ký giữa Novahomes và khách hàng.</p> <p>(e) Công văn đính kèm thông báo về việc giải chấp tài sản thế chấp hoặc phiếu yêu cầu xóa đăng ký biện pháp bảo đảm sau khi khách hàng đã tắt toán.</p> <p>(f) Bổ sung sao y công ty Văn bản thỏa thuận ký giữa Novahomes và khách hàng, Hợp đồng mua bán ký nhà/công trình xây dựng giữa Công ty Bình An và khách hàng.</p> <p>(g) Danh sách người mua nhà kèm chi tiết số tiền đã thanh toán và các đợt thanh toán. PVcomBank đối chiếu với sao kê tài khoản tại PVcomBank và báo cáo bán hàng (để xác định tên người mua nhà, mã căn, số tiền đã thanh toán)</p>
4	<p>Bổ sung nội dung tại Điểm 10.3.4 tại Khoản 10.3, Điều 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Trong vòng 30 ngày kể từ ngày 20/08/2024, Dự Án phải được định giá lại Tài sản bảo đảm chính là Quyền tài sản phát sinh từ Dự Án và Tài sản bảo đảm bổ sung là giá trị 227 căn hình thành trong tương lai của Khu A, Dự Án. Công ty Bình An phải hoàn tất thủ tục thế chấp bổ sung Tài sản hình thành trong tương lai là 227 căn của Dự Án, giá trị Tài sản bảo đảm bổ sung là giá trị theo Chứng thư định giá được Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận, tỷ lệ cấp tín dụng là 0%. - Trong vòng 60 ngày kể từ ngày 20/08/2024, Tổ Chức Phát Hành và Công ty Bình An làm việc với Người Sở Hữu Trái Phiếu về kế hoạch xử lý và khắc phục vi phạm theo Công văn số 06/KL-SNN ngày 31/10/2022 của Sở Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn – UBND tỉnh BRVT, kế hoạch hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án, đánh giá mức độ ảnh hưởng đến dòng tiền của Dự Án. - Công ty Bình An cam kết không tăng thêm giá trị đầu tư vào đơn vị khác/dự án khác ngoại trừ Dự Án so với Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 (Người Sở Hữu Trái Phiếu căn cứ vào Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm thu thập chậm nhất 30/4 để đánh giá) và tài khoản tại PVcomBank là tài khoản duy nhất thực hiện thu/chi liên quan đến Dự Án. - Trong vòng 60 ngày kể từ ngày 20/08/2024, Công ty Bình An cung cấp lại kế hoạch dòng tiền đảm bảo huy động vốn Hợp tác kinh doanh không ảnh hưởng đến nguồn trả nợ cho Người Sở Hữu Trái Phiếu. Công ty Bình An cam kết việc huy động vốn Hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận để thực hiện Dự Án phải được sự đồng ý của Người Sở Hữu Trái Phiếu và phải được chuyển qua tài khoản tại PVcomBank quản lý. - Chậm nhất ngày 30/6 hàng năm, Công ty Bình An cung cấp Báo cáo tài chính kiểm toán, Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện đánh giá phần vốn chủ sở hữu tham gia vào dự án đảm bảo không thấp hơn 15% tổng chi phí đầu tư của Dự Án. Đồng thời, Công ty Bình An cam kết điều chỉnh tăng vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trong trường hợp cần tăng thêm vốn chủ sở hữu để thực hiện Dự Án.

Điều 2. Nội dung thay đổi Bản Công Bố Thông Tin và Phụ Lục IV có hiệu lực kể từ ngày ban hành Nghị quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu và các bên có liên quan đến Trái Phiếu chịu trách nhiệm thi hành Nghị Quyết này.

Nơi nhận:

- Người Sở Hữu TP
- Tổ Chức Phát Hành
- Đại Diện Người Sở Hữu TP
- Tổ chức QL Trái chủ
- Ngân Hàng Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành



NGUYỄN MẠNH CUONG
PHÓ GIÁM ĐỐC



