

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NGHỊ QUYẾT HỘI NGHỊ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

V/v: Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu mã SBPCB2124002, SBPCB2225001, SBPCB2227002, SBPCB2228003 (mã chứng khoán do VSDC cấp SBP12102, SBP12203, SBP12204, SBP12205) về việc sửa đổi Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu

Căn cứ:

- Bản Công Bố Thông Tin ngày 23/12/2021 và 17/05/2022 của Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận (“Tổ Chức Phát Hành”) về việc phát hành trái phiếu có tổng mệnh giá 1.700.000.000.000 (Một nghìn bảy trăm tỷ đồng), được phát hành thành 02 (hai) đợt, kỳ hạn từ 36 tháng đến 72 tháng kể từ Ngày Phát Hành, mã trái phiếu SBPCB2124002, SBPCB2225001, SBPCB2227002, SBPCB2228003 (“**Trái Phiếu**”);
- Văn bản số 06/2025/CV-SBNT ngày 06/02/2025 của Tổ Chức Phát Hành về việc lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu mã SBPCB2124002, SBPCB2225001, SBPCB2227002, SBPCB2228003 (mã chứng khoán do VSDC cấp SBP12102, SBP12203, SBP12204, SBP12205);
- Thông báo số 198/2025/TB-VNDIRECT ngày 12/02/2025 của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (“**VNDIRECT**”) với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Thông báo số 197/2025/TB-VNDIRECT ngày 12/02/2025 của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (“**VNDIRECT**”) về việc ban hành quy chế tổ chức Lấy Ý Kiến Biểu Quyết Của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo hình thức bỏ phiếu điện tử đối với Trái Phiếu mã SBPCB2124002, SBPCB2225001, SBPCB2227002, SBPCB2228003 (mã chứng khoán do VSDC cấp SBP12102, SBP12203, SBP12204, SBP12205) do Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận phát hành;
- Ý kiến biểu quyết thông qua hình thức bỏ phiếu điện tử của Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Biên Bản Kiểm Phiếu Biểu Quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua qua việc Tổ Chức Phát Hành được thực hiện bổ sung Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu, gồm có:

- 31.196.141 cổ phần Công ty Cổ phần Ninh Chữ Bay (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305206189 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp lần đầu ngày 20/09/2007 và các Giấy phép điều chỉnh) (“Ninh Chữ”) và các quyền lợi ích liên quan

cổ phần Ninh Chữ thuộc sở hữu hợp pháp của các cổ đông với tỷ lệ sở hữu tương ứng 77,99% vốn điều lệ Ninh Chữ;

- (ii) 2.640.000 cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại – Resort Hoàn Cầu (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4500189505 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp ngày lần đầu ngày 22/05/1999 và các giấy phép điều chỉnh) (“Hoàn Cầu”) và các quyền lợi ích liên quan cổ phần Hoàn Cầu thuộc sở hữu hợp pháp của các cổ đông với tỷ lệ sở hữu tương ứng 30% vốn điều lệ Hoàn Cầu;

Thông tin cụ thể về số lượng cổ phần do các cổ đông nắm giữ được sử dụng làm Tài Sản Bảo Đảm được nêu như định nghĩa TS7 và TS8 tại Phụ lục đính kèm Nghị quyết này.

Tỷ lệ LTV các tài sản nêu trên là 50%, định giá bởi tổ chức thẩm định giá độc lập tại Việt Nam, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.

Thời gian thực hiện hoàn tất việc thế chấp, cầm cố bổ sung Tài Sản Bảo Đảm là trong vòng 05 Ngày Làm Việc kể từ ngày được Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua;

Điều 2. Thông qua việc khi xét thấy cần thiết Tổ Chức Phát Hành được phép bổ sung Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu sau khi có chấp thuận của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc khi Tổng Giá Trị Bảo Đảm thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu, trừ khi có (các) Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu ít nhất 10% tổng số Trái Phiếu đang lưu hành có văn bản phản đối về việc phê duyệt Tài Sản Bảo Đảm đó.

Theo đó các loại tài sản bổ sung làm Tài Sản Bảo Đảm là tiền và tương đương tiền, bất động sản, cổ phần/cổ phiếu, các loại giấy tờ có giá khác và các quyền lợi ích liên quan thuộc sở hữu hợp pháp của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba là tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu, trong đó:

- Tỷ Lệ LTV đối với tiền, tương đương tiền là 100%; Tỷ Lệ LTV đối với bất động sản là 70% như được quy định tại Điều Khoản 8.9 (a) Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- Tỷ Lệ LTV đối với tài sản là cổ phần/cổ phiếu, các loại giấy tờ có giá khác theo phê duyệt của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- Với các loại tài sản khác do Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu quyết định theo từng trường hợp.

Chi tiết tại Phụ lục đính kèm Nghị quyết này.

Điều 3. Thông qua việc Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ phải mua bảo hiểm bắt buộc cho tài sản thế chấp là công trình xây dựng trên khu đất của Tòa B, Tòa C dự án Sunbay Park Hotel & Resort với giá trị được bảo hiểm cho mọi rủi ro của công trình xây dựng không thấp hơn 120% giá trị Trái Phiếu đang lưu hành (tính theo mệnh giá).

Chi tiết tại Phụ lục đính kèm Nghị quyết này.

Điều 4. Thông qua việc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, hành động thay mặt những Người Sở Hữu Trái Phiếu, thực hiện ký kết tất cả tài liệu, văn bản cần thiết (nếu có) để thực hiện sửa đổi các nội dung được phê duyệt tại Điều 1, Điều 2 và Điều 3 nêu trên.

Điều 5. Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày được Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua.

Nơi nhận:

- Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Tổ Chức Phát Hành;
- Tổ Chức Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- Lưu tại Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2025

ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU
CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN VNDIRECT



TRƯỞNG PHÒNG VẬN HÀNH
KHÁCH HÀNG DOANH NGHIỆP
Dinh Thị Huyền Trang

PHỤ LỤC
SỬA ĐỔI, BỔ SUNG CÁC ĐIỀU KIỆN TRÁI PHIẾU

ĐIỀU KIỆN	NỘI DUNG HIỆN TẠI	NỘI DUNG SỬA ĐỔI / BỔ SUNG																	
2.43	Tài Sản Bảo Đảm là tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với Trái Phiếu, cụ thể là: [...]	Tài Sản Bảo Đảm là tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với Trái Phiếu, cụ thể là: [...] (g) TS7 hoặc Tài Sản 7 được hiểu là 31.196.141 cổ phần do Công ty Cổ phần Ninh Chữ Bay (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305206189 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp lần đầu ngày 20/09/2007 và các Giấy phép điều chỉnh) phát hành thuộc sở hữu hợp pháp của Bên Bảo Đảm, các quyền và lợi ích phát sinh từ các cổ phiếu này, chi tiết như sau: <table><tr><th>STT</th><th>Chủ sở hữu cổ phần</th><th>Số lượng cổ phần</th><th>Tổ chức phát hành</th><th>Giấy chứng nhận SHCP</th><th>Mệnh giá (đồng)</th></tr><tr><td>1</td><td>CTCP Crystal Bay</td><td>29.596.141</td><td>Công ty Cổ phần Ninh</td><td>GCN số 01/2024/GCN-NCB ngày 17/06/2024</td><td rowspan="2">10.000</td></tr><tr><td>2</td><td>Ông Nguyễn Đức Chi</td><td>1.600.000</td><td>Chữ Bay</td><td>GCN số 02/2024/GCN-NCB ngày 17/06/2024</td></tr></table>	STT	Chủ sở hữu cổ phần	Số lượng cổ phần	Tổ chức phát hành	Giấy chứng nhận SHCP	Mệnh giá (đồng)	1	CTCP Crystal Bay	29.596.141	Công ty Cổ phần Ninh	GCN số 01/2024/GCN-NCB ngày 17/06/2024	10.000	2	Ông Nguyễn Đức Chi	1.600.000	Chữ Bay	GCN số 02/2024/GCN-NCB ngày 17/06/2024
STT	Chủ sở hữu cổ phần	Số lượng cổ phần	Tổ chức phát hành	Giấy chứng nhận SHCP	Mệnh giá (đồng)														
1	CTCP Crystal Bay	29.596.141	Công ty Cổ phần Ninh	GCN số 01/2024/GCN-NCB ngày 17/06/2024	10.000														
2	Ông Nguyễn Đức Chi	1.600.000	Chữ Bay	GCN số 02/2024/GCN-NCB ngày 17/06/2024															

			Tổng	31.196.141			
		(h) TS8 hoặc Tài Sản 8 được hiểu là 2.640.000 cổ phần do Công ty Cổ phần Thương mại – Resort Hoàn Cầu (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4500189505 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp lần đầu ngày 22/05/1999 và các giấy phép điều chỉnh) phát hành thuộc sở hữu hợp pháp của Bên Bảo Đảm, và các quyền lợi ích phát sinh từ các cổ phiếu này, chi tiết như sau:					
		STT	Chủ sở hữu cổ phần	Số lượng cổ phần	Tổ chức phát hành	Giấy chứng nhận SHCP	Mệnh giá (đồng)
		1	CTCP Crystal Bay	2.200.000	Công ty Cổ phần Thương mại - Resort Hoàn Cầu	GCN số 01/2022/GCN-HC ngày 14/10/2022	10.000
		2	Ông Nguyễn Đức Chi	440.000		GCN số 02/2022/GCN-HC ngày 14/10/2022	
			Tổng	2.640.000			
8.8	Tổng Giá Trị Bảo Đảm tại một thời điểm được xác định bằng tổng giá trị định giá của mỗi Tài Sản Bảo Đảm tại lần định giá gần nhất theo quy định trong các Hợp Đồng Bảo Đảm nhân (x) với Tỷ Lệ LTV tương ứng của Tài Sản Bảo Đảm đó.	Tổng Giá Trị Bảo Đảm tại một thời điểm được xác định bằng tổng giá trị định giá của mỗi Tài Sản Bảo Đảm tại lần định giá gần nhất theo quy định trong các Hợp Đồng Bảo Đảm nhân (x) với Tỷ Lệ LTV tương ứng của Tài Sản Bảo Đảm đó. (a) Trong đó:					

	(a) Trong đó: Tỷ Lệ LTV TS1 là 0% Tỷ Lệ LTV TS2 là 75% Tỷ Lệ LTV TS3 là 90% Tỷ Lệ LTV TS4 là 0% Tỷ Lệ LTV TS5 là 0% Tỷ Lệ LTV TS6 là 0% [...]	Tỷ Lệ LTV TS1 là 0% Tỷ Lệ LTV TS2 là 75% Tỷ Lệ LTV TS3 là 90% Tỷ Lệ LTV TS4 là 0% Tỷ Lệ LTV TS5 là 0% Tỷ Lệ LTV TS6 là 0% <u>Tỷ Lệ LTV TS7 là 50%</u> <u>Tỷ Lệ LTV TS8 là 50%</u> [...]
8.9	Trong suốt thời gian kể từ Ngày Hiệu Lực cho đến khi toàn bộ Trái Phiếu được phát hành theo Các Điều Khoản Trái Phiếu đáo hạn và/hoặc được mua lại và không còn bất kỳ nghĩa vụ nào (bao gồm cả nghĩa vụ trả gốc, lãi, lãi quá hạn, phí, các khoản phạt) của Tổ Chức Phát Hành đối với bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào theo bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào, Tổ Chức Phát Hành phải duy trì Tổng Giá Trị Bảo Đảm không thấp hơn tổng mệnh giá tất cả Các Trái Phiếu đang lưu hành (Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu), Tổ Chức Phát Hành phải bổ sung tài sản làm Tài Sản Bảo Đảm khi Tổng Giá Trị Bảo Đảm thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu tại cùng thời điểm đó. (a) Tài sản bổ sung làm Tài Sản Bảo Đảm phải là:	Trong suốt thời gian kể từ Ngày Hiệu Lực cho đến khi toàn bộ Trái Phiếu được phát hành theo Các Điều Khoản Trái Phiếu đáo hạn và/hoặc được mua lại và không còn bất kỳ nghĩa vụ nào (bao gồm cả nghĩa vụ trả gốc, lãi, lãi quá hạn, phí, các khoản phạt) của Tổ Chức Phát Hành đối với bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào theo bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào, Tổ Chức Phát Hành phải duy trì Tổng Giá Trị Bảo Đảm không thấp hơn tổng mệnh giá tất cả Các Trái Phiếu đang lưu hành (Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu), Tổ Chức Phát Hành phải bổ sung tài sản làm Tài Sản Bảo Đảm khi Tổng Giá Trị Bảo Đảm thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu tại cùng thời điểm đó. (a) Tài sản bổ sung làm Tài Sản Bảo Đảm phải là: (i) tiền, <u>các khoản tương đương tiền</u>, Tỷ Lệ LTV là 100%; (ii) bất động sản, Tỷ Lệ LTV là 70%;

	(i) tiền, giấy tờ có giá, Tỷ Lệ LTV là 100%; (ii) bất động sản, Tỷ Lệ LTV là 70%; hoặc (iii) loại tài sản khác do Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu quyết định theo từng trường hợp. [...]	(iii) <u>cổ phần/ cổ phiếu, các loại giấy tờ có giá khác, Tỷ Lệ LTV được xác định theo phê duyệt của Đại Diện NSHTP; hoặc</u> (iv) loại tài sản khác do Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu quyết định theo từng trường hợp. [...]
8.10	Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Các Bên Bảo Đảm được đề nghị rút bớt và/hoặc giải tỏa một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm (tùy từng trường hợp) nếu Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Các Bên Bảo Đảm có văn bản đề nghị rút bớt và/hoặc giải tỏa Tài Sản Bảo Đảm gửi cho Tổ Chức Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và đáp ứng các điều kiện sau: (a) Tổng Giá Trị Bảo Đảm sau khi rút Tài Sản Bảo Đảm không thấp hơn 110% tổng mệnh giá Trái phiếu đang lưu hành và đã có chấp thuận của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản và đảm bảo sau khi rút bớt/giải tỏa một phần Tài Sản Bảo Đảm, Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu vẫn được đáp ứng, bao gồm các Tài Sản Bảo Đảm sau: (i) các Căn Hộ để ký hợp đồng mua bán với người mua; (ii) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện bàn giao Căn Hộ cho người mua với điều kiện người mua đã thanh toán tối thiểu toàn bộ giá trị Căn Hộ và đáp ứng điều kiện theo hợp đồng mua bán Căn	Trong suốt thời gian Trái Phiếu đang lưu hành, Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Các Bên Bảo Đảm được đề nghị <u>bổ sung/rút bớt và/hoặc giải tỏa một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm (tùy từng trường hợp)</u> nếu Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Các Bên Bảo Đảm có văn bản đề nghị gửi cho Tổ Chức Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và đáp ứng các điều kiện sau: • <u>Điều kiện bổ sung Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu:</u> được thực hiện sau khi có chấp thuận của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, trừ khi có (các) Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu ít nhất 10% tổng số Trái Phiếu đang lưu hành có văn bản phản đối về việc phê duyệt Tài Sản Bảo Đảm đó, và tài sản bổ sung làm Tài Sản Bảo Đảm là tài sản như được quy định tại Điều Kiện 8.9 (a). Giá trị định giá Tài Sản Bảo Đảm bổ sung được xác định theo chứng thư thẩm định giá của Công Ty Định Giá Được Phép và thời hạn bổ sung không muộn hơn 15 Ngày Làm Việc kể từ ngày phê duyệt của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu • <u>Điều kiện rút bớt và/hoặc giải tỏa một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm:</u>

	Hộ ký giữa Tổ Chức Phát Hành và người mua; hoặc (b) Trong bất kỳ trường hợp nào khác, được sự đồng ý của Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu.	(i) Tổng Giá Trị Bảo Đảm sau khi rút Tài Sản Bảo Đảm không thấp hơn 110% tổng mệnh giá Trái phiếu đang lưu hành và đã có chấp thuận của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản và đảm bảo sau khi rút bớt/giải toả một phần Tài Sản Bảo Đảm, Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu vẫn được đáp ứng, bao gồm các Tài Sản Bảo Đảm sau: (i) các Căn Hộ để ký hợp đồng mua bán với người mua; (ii) quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện bàn giao Căn Hộ cho người mua với điều kiện người mua đã thanh toán tối thiểu toàn bộ giá trị Căn Hộ và đáp ứng điều kiện theo hợp đồng mua bán Căn Hộ ký giữa Tổ Chức Phát Hành và người mua; hoặc (ii) Trong bất kỳ trường hợp nào khác, được sự đồng ý của Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu.
12.9	(j) mua bảo hiểm bắt buộc cho tài sản thế chấp là công trình xây dựng trên khu đất của Dự Án và cam kết chuyển quyền thụ hưởng bảo hiểm cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đến khi không còn Trái Phiếu nào lưu hành;	(j) mua bảo hiểm bắt buộc cho tài sản thế chấp là công trình xây dựng trên khu đất của Dự Án <u>không thấp hơn 120% giá trị Trái Phiếu đang lưu hành (tính theo mệnh giá)</u> và cam kết chuyển quyền thụ hưởng bảo hiểm cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đến khi không còn Trái Phiếu nào lưu hành. <u>Bảo hiểm bắt buộc gồm: (i) trong thời gian xây dựng là bảo hiểm công trình xây dựng, bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba, (ii) sau khi đi vào vận hành là bảo hiểm cháy nổ, các loại bảo hiểm khác theo quy định pháp luật từng thời kỳ;</u>