

BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU

V/v: Kiểm phiếu lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu mã SBPCB2124002, SBPCB2225001, SBPCB2227002, SBPCB2228003 (mã chứng khoán do VSDC cấp SBP12102, SBP12203, SBP12204, SBP12205)

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**");
- Hợp đồng Đại diện Người sở hữu trái phiếu số 112021/ĐDNSHTP/VNDS-SBP giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT ký ngày 10/12/2021 và các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung;
- 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 ("**Văn Bản Lấy Ý Kiến**");
- 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 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.

Hôm nay, ngày 21 tháng 02 năm 2025, tại văn phòng Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT, Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, P. Nguyễn Du, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội, chúng tôi gồm có:

Ban Kiểm phiếu:

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| 1. Bà Đinh Thị Huyền Trang | Trưởng ban Kiểm phiếu |
| 2. Bà Đào Thị Hiền | Thành viên ban Kiểm phiếu |
| 3. Bà Hoàng Minh Trang | Thành viên ban Kiểm phiếu |

Nội dung: Tiến hành kiểm phiếu lấy ý kiến của Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến việc thông qua một số sửa đổi tại Các Văn Kiện Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu, cụ thể:

I. Các nội dung lấy ý kiến



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

- (i) 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 Văn Bản Lấy Ý Kiến.

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;

Nội dung 2. Thông qua/Không 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.

Nội dung 3. Thông qua/Không 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).

Nội dung 4. Thông qua/Không 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 Nội dung 1, Nội dung 2 và Nội dung 3 nêu trên.

II. Nguyên tắc kiểm phiếu

Cứ 01 (một) trái phiếu đang lưu hành theo danh sách do Tổ Chức Phát hành gửi kèm Văn Bản Lấy Ý Kiến ("**Danh Sách**") tương ứng với 01 (một) phiếu biểu quyết.

1. **Tổng số phiếu phát ra:** là tổng số lượng phiếu lấy ý kiến tương ứng với số lượng Trái Phiếu thuộc sở hữu của những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Danh Sách đã được gửi thông báo lấy ý kiến hợp lệ.
2. **Tổng số phiếu thu về:** là tổng số phiếu lấy ý kiến đại diện cho số Trái Phiếu thuộc sở hữu của những Người Sở Hữu Trái Phiếu có thực hiện cho ý kiến biểu quyết.
3. **Thời hạn lấy ý kiến:** từ ngày 12/02/2025 đến không muộn hơn 17h00' ngày 20/02/2025.
4. **Phiếu lấy ý kiến hợp lệ:** là Phiếu lấy ý kiến được Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện cho ý kiến trong thời hạn lấy ý kiến đã thông báo.
5. **Phiếu lấy ý kiến không hợp lệ:** là Phiếu lấy ý kiến được Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện cho ý kiến ngoài thời hạn lấy ý kiến đã được thông báo.
6. **Phiếu lấy ý kiến không biểu quyết** là Phiếu lấy ý kiến phát ra nhưng không được Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện cho ý kiến.

III. Kết quả kiểm phiếu

1. Tổng số Phiếu lấy ý kiến đã gửi

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đã gửi 15.549.000 Phiếu lấy ý kiến cho 627 Người Sở Hữu Trái Phiếu.

2. Tổng số Phiếu lấy ý kiến thu về

Đến hết 17h00' ngày 20/02/2025, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đã nhận được 11.073.516 Phiếu lấy ý kiến đại diện cho 71.22% tổng giá trị Trái Phiếu đang lưu hành. Theo đó:

- 11.073.516 Phiếu lấy ý kiến hợp lệ;
- 0 Phiếu lấy ý kiến không hợp lệ; và

- o 4.475.484 Phiếu lấy ý kiến không biểu quyết.

3. Kết quả biểu quyết

Nội dung 1: Thông qua việc Tổ Chức Phát Hành được thực hiện bổ sung Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu gồm 31.196.141 cổ phần Công ty Cổ phần Ninh Chữ Bay và 2.640.000 cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại – Resort Hoàn Cầu, chi tiết theo Nội dung 1 Tờ trình các nội dung lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu

	Số phiếu biểu quyết	Tổng số Trái Phiếu tương ứng	Tỷ lệ (%) trên tổng số Trái Phiếu đang lưu hành
Tán thành	11.072.460	11.072.460	71,21%
Không tán thành	1.056	1.056	0,01%
Không biểu quyết	4.475.484	4.475.484	28,78%
Tổng cộng	15.549.000	15.549.000	100%

Nội dung 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, chi tiết theo Nội dung 2 Tờ trình các nội dung lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu.

	Số phiếu biểu quyết	Tổng số Trái Phiếu tương ứng	Tỷ lệ (%) trên tổng số Trái Phiếu đang lưu hành
Tán thành	11.072.460	11.072.460	71,21%
Không tán thành	1.056	1.056	0,01%
Không biểu quyết	4.475.484	4.475.484	28,78%
Tổng cộng	15.549.000	15.549.000	100%

Nội dung 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).

	Số phiếu biểu quyết	Tổng số Trái Phiếu tương ứng	Tỷ lệ (%) trên tổng số Trái Phiếu đang lưu hành
Tán thành	11.072.460	11.072.460	71,21%
Không tán thành	1.056	1.056	0,01%
Không biểu quyết	4.475.484	4.475.484	28,78%
Tổng cộng	15.549.000	15.549.000	100%

Nội dung 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 Nội dung 1, Nội dung 2, Nội dung 3.

	Số phiếu biểu quyết	Tổng số Trái Phiếu tương ứng	Tỷ lệ (%) trên tổng số Trái Phiếu đang lưu hành
Tán thành	11.073.516	11.073.516	71,22%
Không tán thành	0	0	0 %
Không biểu quyết	4.475.484	4.475.484	28,78%
Tổng cộng	15.549.000	15.549.000	100%

Danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện biểu quyết và ý kiến biểu quyết của từng Người Sở Hữu Trái Phiếu được nêu tại Phụ lục kèm theo Biên bản này.

Biên bản này được Ban Kiểm phiếu thông qua và cùng ký tên dưới đây.

Thành viên Ban Kiểm phiếu

(Ký và ghi rõ họ tên)



Đào Thị Hiền

Thành viên Ban Kiểm phiếu

(Ký và ghi rõ họ tên)



Hoàng Minh Trang

Trưởng Ban Kiểm phiếu

(Ký và ghi rõ họ tên)



Đinh Thị Huyền Trang

Trưởng phòng Vận hành Khách hàng doanh nghiệp

BẢNG TỔNG HỢP NSHTP THAM GIA BIỂU QUYẾT

Tiêu đề	Lấy ý kiến biểu quyết của NSHTP SBP
Thời gian biểu quyết	12/02/2025 – 17:00 ngày 20/02/2025
Số trái chủ có quyền biểu quyết	627
Số trái chủ tham gia biểu quyết	30
Số trái phiếu có quyền biểu quyết	15.549.000
Số trái phiếu tham gia biểu quyết hợp lệ	11.073.516
Số trái phiếu không biểu quyết	4.475.484
Tỷ lệ biểu quyết hợp lệ	71,22%

