

CÔNG TY CỔ PHẦN  
CHỨNG KHOÁN VNDIRECT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 391...../2026/TB-VNDIRECT

Hà Nội, ngày 07 tháng 04 năm 2026

V/v: Định giá bất thường Tài Sản Bảo  
Đảm của Trái Phiếu mã NLGB2429001

Kính gửi: - Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long;  
- Người Sở Hữu Trái Phiếu mã NLGB2429001 (mã giao dịch:  
NLG12401)

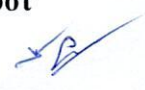
**Căn cứ:**

- Bản công bố thông tin phát hành trái phiếu mã NLGB2429001 (mã giao dịch: NLG12401) ("**Trái Phiếu**") do Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ký ban hành ngày 13/06/2024, đính kèm là Các Điều kiện và Điều khoản của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**");
- Công văn số 060/2026/CV/NLG ngày 14/04/2026 của Tổ Chức Phát Hành về việc đề nghị rút bớt Tài Sản Bảo Đảm đối với mã Trái Phiếu NLGB2429001 ("**Công Văn Xin Ý Kiến**");
- Công văn số 376/2026/CV-VNDIRECT ngày 04/05/2026 của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT với tư cách Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc chấp thuận rút bớt một phần Tài Sản Bảo Đảm Trái phiếu NLGB2429001 ("**Công Văn Chấp Thuận**");
- Chứng thư thẩm định giá cổ phần Công ty Cổ phần Southgate số TD89357-1/CITICS-CT ngày 06/03/2026 do Công ty Cổ phần Citics ban hành, (kết quả định giá: **28.056 VND/cổ phần**).

Công ty Cổ phần Chứng Khoán VNDIRECT ("**VNDIRECT**"), với tư cách là Tổ Chức Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm xin thông báo một số biến động về Tài Sản Bảo Đảm như sau:

1. Ghi nhận phát sinh tăng Tài Sản Bảo Đảm sau khi Công ty cổ phần Southgate hoàn tất đợt phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 1.950 tỷ đồng lên 2.130 tỷ đồng ngày 30/01/2026, cụ thể:

Biến động Tài Sản Bảo Đảm	Tài Sản Bảo Đảm trước phát hành	Số cổ phần phát sinh từ đợt phát hành	Tài Sản Bảo Đảm Sau phát hành
Cổ phần cầm cố	30.560.749		33.381.741
Cổ phần phổ thông	15.672.179	-	15.672.179
Cổ phần ưu đãi	14.888.570	2.820.992	17.709.562

2. Căn cứ đề xuất của Tổ Chức Phát Hành tại Công Văn Xin Ý Kiến, Tổ Chức Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đã xem xét, đánh giá và chấp thuận để cho phép Tổ Chức Phát Hành rút bớt Tài Sản Bảo Đảm như tại Công Văn Chấp Thuận, cụ thể: 

Đề xuất rút Tài Sản Bảo Đảm	Tài Sản Bảo Đảm trước khi rút	Tài Sản Bảo Đảm đề xuất rút	Tài Sản Bảo Đảm sau khi rút
Cổ phần cầm cố	33.381.741	2.820.992	30.560.749
Cổ phần phổ thông	15.672.179	-	15.672.179
Cổ phần ưu đãi	17.709.562	2.820.992	14.888.570

Sau khi định giá lại, tổng giá trị Tài Sản Bảo Đảm còn lại (sau khi rút) vẫn đảm bảo duy trì cao hơn 150% tổng mệnh giá tất cả trái phiếu đang lưu hành (Chi tiết cụ thể nêu tại Mục 3).

### 3. Xác định Giá Trị Bảo Đảm tại ngày 07/05/2026:

**Nguyên tắc xác định:** Giá trị định giá lại được xác định căn cứ trên kết quả thẩm định giá của Công Ty Định Giá Được Phép theo quy định tại các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan.

Mô tả tài sản	Số lượng (cổ phần)	Bên Bảo Đảm	Giá trị định giá (đồng/cổ phần)	Giá Trị Bảo Đảm (đồng)	Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu (*) (đồng)
Cổ phần CTCP Southgate	30.560.749	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	28.056	857.412.373.944	825.000.000.000

(\*) Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu = 150% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành

Như vậy, Giá Trị Bảo Đảm đáp ứng Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu theo quy định tại Điều 8.8 Các Điều Kiện Trái Phiếu.

Tổ Chức Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ tiếp tục theo dõi giá trị Tài Sản Bảo Đảm của Trái Phiếu; trường hợp Tổng Giá Trị Bảo Đảm thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu, Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm bổ sung tài sản làm Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu; đồng thời, Tổ Chức Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ thông báo tới Người Sở Hữu Trái Phiếu.

**TỔ CHỨC QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VNDIRECT**



GIÁM ĐỐC KHỐI NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ  
*Vương Hoàng Sơn*