

Số: 2204/2026/CV-SB
V/v: Kéo dài thời gian lấy ý kiến NSHTP

Khánh Hòa, ngày 22 tháng 04 năm 2026

**Kính gửi: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT
("Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu")**

Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận ("Tổ Chức Phát Hành" hoặc "Công Ty") xin gửi lời chào trân trọng và hợp tác tới Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Ngày 08/04/2026, Tổ Chức Phát Hành đã gửi công văn số 0804//2026/CV-SB ("Công Văn Lấy Ý Kiến") về việc Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu các mã SBPCB2124002, SBPCB2225001, SBPCB2227002 và SBPCB2228003 để biểu quyết thông qua một số nội dung bao gồm:

Nội dung 1: Thông qua các nội dung liên quan đến 14 GCNQSDĐ hiện đang là giấy tờ Tài Sản Bảo Đảm của Trái Phiếu.

Giao cho Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi Nhánh Khánh Hòa (MB Khánh Hòa) - với tư cách Tổ Chức Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 1 thay mặt cho Người Sở Hữu Trái Phiếu để:

- 1) Trực tiếp thực hiện thủ tục tiếp nhận 14 GCNQSDĐ mới được cấp bởi Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa thay thế cho các GCNQSDĐ đã bị hủy theo Các QĐ Hủy GCNQSDĐ ngày 27/03/2026, nhằm mục đích tái xác lập và duy trì liên tục cơ chế bảo đảm cho Trái Phiếu.
- 2) Chủ trì các công việc để hoàn tất các thủ tục ký kết hợp đồng bảo đảm và đăng ký giao dịch bảo đảm đối với 14 GCNQSDĐ mới bao gồm nhưng không giới hạn bởi các công việc sau:
 - (i) Ký kết hợp đồng thế chấp mới (hoặc phụ lục sửa đổi Hợp Đồng Thế Chấp hiện hành) đối với các GCNQSDĐ mới được cấp;
 - (ii) Thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp và đăng ký biện pháp bảo đảm tại cơ quan đăng ký có thẩm quyền theo quy định pháp luật;
 - (iii) Thực hiện các thủ tục liên quan khác nhằm đảm bảo tính hợp lệ và liên tục của giao dịch bảo đảm đối với Trái Phiếu trên cơ sở các GCNQSDĐ mới.

Nội dung 2: Thông qua các nội dung liên quan đến 03 GCNQSDĐ khác thuộc quyền sử dụng đất liên quan tới Tòa A của Dự Án.

- 1) Thông qua việc Tổ Chức Phát Hành được hoàn thiện thủ tục bổ sung Tài Sản Bảo Đảm là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo 03 GCNQSDĐ tại phụ lục đính kèm Công Văn Xin Ý Kiến trong vòng 15 Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được 03 GCNQSDĐ mới;



- 2) Giao MB Khánh Hòa với tư cách Tổ Chức Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 1 trực tiếp thực hiện thủ tục tiếp nhận 03 GCNQSDĐ mới được cấp bởi Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa và các công việc liên quan theo quy định Hợp Đồng QLTSBĐ, Hợp Đồng Thế Chấp và các Văn KIỆN Trái Phiếu

Nội dung 3: Thông qua việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Các Điều KIỆN Trái Phiếu, gồm có:

| Điều KIỆN | Quy định hiện tại | Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung |
|-----------|---|---|
| 2.43 (a) | <p>a) TS1 hoặc Tài Sản 1 được hiểu là các Quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Dự Án theo các chứng từ được nêu dưới đây:</p> <p>(i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CS 189369 ngày 16/08/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho CTCP SunBay Ninh Thuận. [...]</p> <p>(xiv) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CT 364992 ngày 17/04/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho CTCP SunBay Ninh Thuận. Thông tin đặc điểm TS1 được mô tả chi tiết tại Hợp Đồng Bảo Đảm.</p> | <p>a) TS1 hoặc Tài Sản 1 được hiểu là các Quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Dự Án theo các chứng từ được nêu tại <u>Hợp Đồng Bảo Đảm</u>. <u>Thông tin đặc điểm TS1 được mô tả chi tiết tại Hợp Đồng Bảo Đảm</u>.</p> |
| 8.10 (b) | <p>Điều kiện rút bớt và/hoặc giải tỏa một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm:</p> <p>(b) 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:</p> <p>(i) các Căn Hộ để ký hợp đồng mua bán với người mua;</p> <p>(ii) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện bàn giao Căn</p> | <p>Điều kiện rút bớt và/hoặc giải tỏa một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm:</p> <p>(b) 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 đảm bảo sau khi rút bớt/giải tỏa một phần Tài Sản Bảo Đảm, Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu vẫn được đáp ứng, Tài Sản Bảo Đảm được đề nghị rút bớt và/hoặc giải tỏa bao gồm:</p> <p>(i) các Căn Hộ để ký hợp đồng mua bán với người mua;</p> <p>(ii) Giấy chứng nhận quyền sử dụng</p> |

