

**CÔNG TY CỔ PHẦN
CHỨNG KHOÁN VNDIRECT**

Số: 521/2026/TB-VNDIRECT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 08 tháng 06 năm 2026

V/v: *Cập nhật định kỳ giá trị tài sản
đảm bảo trái phiếu*

Kính gửi: - Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận (“**Tổ Chức Phát Hành**”);
- Ngân hàng TMCP Quân Đội (“**Tổ Chức Quản Lý TSBĐ 1**”);
- Người Sở Hữu Trái Phiếu mã SBPCB2124002, SBPCB2225001,
SBPCB2227002, SBPCB2228003 (Mã giao dịch do VSDC cấp:
SBP12102, SBP12203, SBP12204, SBP12205)

Căn cứ:

- Các điều khoản và điều kiện trái phiếu đính kèm Hợp đồng Đại diện Người sở hữu trái phiếu số 112021/ĐDNSHTP/VNDS-SBP ngày 10/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Tổ Chức Phát Hành và (các) lần sửa đổi, bổ sung (“**Các Điều Kiện Trái Phiếu**”);
- Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm số 112021/HĐQLTSBĐ/SB-VNDS-MB ngày 15/12/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành, Tổ Chức Quản Lý TSBĐ 1 và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT;
- Thỏa thuận chuyển giao quyền, nghĩa vụ của Tổ Chức Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 1 số 01/TTSĐHĐQLTSBĐ/SB-VNDS-MB ngày 13/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT, Tổ Chức Phát Hành, Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Nam Khánh Hòa và Ngân hàng TMCP Quân Đội – CN Khánh Hòa;
- Các Hợp Đồng Bảo Đảm và Các Chứng Thư Thẩm Định Giá theo phụ lục đính kèm Công văn này.

Công ty Cổ phần Chứng Khoán VNDIRECT (“VNDIRECT”), với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2 xin thông báo:

1. Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận bao gồm:

Mô tả tài sản	Trạng thái
Các quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Dự Án, theo quy định tại điều 2.43 (a) Các Điều Kiện Trái Phiếu (“ TS1 ”)	Đã thế chấp tại Tổ Chức Quản Lý TSBĐ 1 và đăng ký giao dịch bảo đảm

<p>Toàn bộ tài sản gắn liền với TS1 đã, đang và/hoặc sẽ được hình thành trong tương lai thuộc sở hữu hợp pháp của Tổ Chức Phát Hành, theo quy định tại điều 2.43 (b) Các Điều Kiện Trái Phiếu (“TS2”)</p>	<p>Đã thế chấp tại Tổ Chức Quản Lý TSBD 1 và đăng ký giao dịch bảo đảm</p>
<p>Tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến một phần Dự Án là Tòa Tháp B và Tòa Tháp C, theo quy định tại điều 2.43 (c) Các Điều Kiện Trái Phiếu (“TS3”)</p>	<p>Đã thế chấp tại Tổ Chức Quản Lý TSBD 1 và đăng ký giao dịch bảo đảm</p>
<p>Toàn bộ số dư tiền gửi và toàn bộ số tiền lãi phát sinh trước, trong và/hoặc hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành được ghi có trên các tài khoản: Tài Khoản Dự Án và Tài Khoản Dự Án 1a, theo quy định tại điều 2.43 (c) Các Điều Kiện Trái Phiếu (“TS4”)</p>	<p>Đã thế chấp tại Tổ Chức Quản Lý TSBD 1 và đăng ký giao dịch bảo đảm</p>
<p>Toàn bộ 77.000.000 (Bảy mươi bảy triệu) Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận đang lưu hành và các quyền, lợi ích phát sinh tại điều 2.43 (e) Các Điều Kiện Trái Phiếu (“TS5”)</p>	<p>Đã thế chấp tại Tổ Chức Quản Lý TSBD 2 và đăng ký giao dịch bảo đảm</p>
<p>Toàn bộ 47.000.000 (Bốn mươi bảy triệu) Cổ phiếu Công ty Cổ phần Crystal Bay Lazurya thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành (“TS6”)</p>	<p>Đã phong tỏa tại VNDIRECT và đăng ký giao dịch bảo đảm</p>
<p>31.196.141 cổ phần Công ty Cổ phần Ninh Chữ Bay phát hành, trong đó 29.596.141 cổ phiếu thuộc sở hữu của CTCP Crystal Bay và 1.600.000 cổ phiếu thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Đức Chi và các quyền và lợi ích phát sinh tại điều 2.43 (e) Các Điều Kiện Trái Phiếu (“TS7”)</p>	<p>Đã phong tỏa tại VNDIRECT và đăng ký giao dịch bảo đảm</p>
<p>2.640.000 cổ phần do Công ty Cổ phần Thương mại - Resort Hoàn Cầu phát hành, trong đó 2.200.000 cổ phiếu thuộc sở hữu của CTCP Crystal Bay và 440.000 cổ phiếu thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Đức Chi và các quyền và lợi ích phát sinh tại điều 2.43 (e) Các Điều Kiện Trái Phiếu (“TS8”)</p>	<p>Đã phong tỏa tại VNDIRECT và đăng ký giao dịch bảo đảm</p>

Quyền tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến một phần Dự Án là Tòa Tháp A (“TS9”)	Đã thế chấp tại Tổ Chức Quản Lý TSBD 2 và đăng ký giao dịch bảo đảm
---	---

2. Xác định giá trị Tài Sản Bảo Đảm:

Nguyên tắc xác định: Tổng giá trị định giá lại được xác định căn cứ trên kết quả thẩm định giá của Công Ty Định Giá Được Phép và biên bản xác nhận giá trị giữa Tổ Chức Phát Hành và Tổ Chức Quản Lý TSBD 1 theo quy định tại các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan.

Tổng Giá Trị Bảo Đảm:

Mô tả tài sản	Bên Bảo Đảm	Giá trị Tài Sản Bảo Đảm (đồng)	Giá Trị Bảo Đảm ¹ (đồng)
TS1	Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận		0
TS2	Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận	1.721.431.000.000 (Bằng chữ: Một nghìn bảy trăm hai mươi một tỷ bốn trăm ba mươi một triệu)	1.291.073.250.000 (Bằng chữ: Một nghìn hai trăm chín mươi một tỷ không trăm bảy mươi ba triệu hai trăm năm mươi nghìn)
TS3	Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận	502.466.245.022 (Bằng chữ: Năm trăm linh hai tỷ bốn trăm sáu mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn không trăm hai mươi hai)	452.219.620.520 (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi hai tỷ hai trăm mười chín triệu sáu trăm hai mươi nghìn năm trăm hai mươi)
TS4	Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận		0
TS5	Công ty Cổ phần Crystal Bay, Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch Crystal		0

¹Giá Trị Bảo Đảm = Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm * Tỷ lệ LTV

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 TS7 là 50%

Tỷ lệ LTV TS8 là 50%

Tỷ lệ LTV TS9 là 0%

Mô tả tài sản	Bên Bảo Đảm	Giá trị Tài Sản Bảo Đảm (đồng)	Giá Trị Bảo Đảm ¹ (đồng)
	Bay, Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Quang Minh, Công ty Cổ phần Crystal Bay Việt Nam		
TS6	Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận		0
TS7	Công ty Cổ phần Crystal Bay, Ông Nguyễn Đức Chi	323.158.484.908 (Bằng chữ: Ba trăm hai mươi ba tỷ một trăm năm mươi tám triệu bốn trăm tám mươi bốn nghìn chín trăm lẻ tám)	161.579.242.454 (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi một tỷ năm trăm bảy mươi chín triệu hai trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi bốn)
TS8	Công ty Cổ phần Crystal Bay, Ông Nguyễn Đức Chi	16.360.800.000 (Bằng chữ: Mười sáu tỷ ba trăm sáu mươi triệu tám trăm nghìn)	8.180.400.000 (Bằng chữ: Tám tỷ một trăm tám mươi triệu bốn trăm nghìn)
TS9	Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận		0
Tổng cộng		2.563.416.529.930 (Bằng chữ: Hai nghìn năm trăm sáu mươi ba tỷ bốn trăm mười sáu triệu năm trăm hai mươi chín nghìn chín trăm ba mươi)	1.913.052.512.974 (Bằng chữ: Một nghìn chín trăm mười ba tỷ không trăm năm mươi hai triệu năm trăm mười hai nghìn chín trăm bảy mươi bốn)
Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu			1.554.900.000.000 (Bằng chữ: Một nghìn năm trăm năm mươi tư tỷ chín trăm triệu)

Như vậy, Tổng Giá Trị Bảo Đảm đáp ứng Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu theo quy định tại Điều Khoản 8.9 Các Điều Khoản Trái Phiếu. 



Ghi chú – Sự kiện phát sinh sau thời điểm định giá liên quan đến TS7:

Sau thời điểm định giá nêu tại Chứng thư Thẩm định giá TS7, Công ty Cổ phần Ninh Chữ Bay (tổ chức phát hành số cổ phần được dùng làm TS7) đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 400.000.000.000 (bốn trăm tỷ) đồng lên 500.000.000.000 (năm trăm tỷ) đồng thông qua việc chào bán 10.000.000 (mười triệu) cổ phần cho nhà đầu tư là bên thứ ba.. Việc phát hành thêm cổ phần cho bên thứ ba làm thay đổi (pha loãng) tỷ lệ sở hữu của số cổ phần đang được dùng làm TS7 trên tổng số cổ phần đang lưu hành (từ 77,99% xuống còn 62,39%), qua đó có thể ảnh hưởng đến Giá trị Tài Sản Bảo Đảm và Giá Trị Bảo Đảm của TS7 đã xác định tại thời điểm định giá. Do giá trị TS7 ghi nhận tại Công văn này chưa phản ánh sự kiện nêu trên, VNDIRECT đã yêu cầu Tổ Chức Phát Hành phối hợp cập nhật, xác định lại giá trị TS7 và sẽ thông báo tới Người Sở Hữu Trái Phiếu ngay sau khi có kết quả định giá lại.

Trên cơ sở thận trọng, sau khi loại trừ toàn bộ Giá Trị Bảo Đảm của TS7, Tổng Giá Trị Bảo Đảm của các Tài Sản Bảo Đảm còn lại là 1.751.473.270.520 đồng (Một nghìn bảy trăm năm mươi một tỷ bốn trăm bảy mươi ba triệu hai trăm bảy mươi nghìn năm trăm hai mươi đồng), vẫn đáp ứng Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu theo quy định tại Điều Khoản 8.9 Các Điều Khoản Trái Phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VNDIRECT



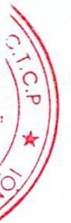
GIÁM ĐỐC KHỐI NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ

Vương Hoàng Sơn



PHỤ LỤC
CÁC HỢP ĐỒNG BẢO ĐẢM VÀ CÁC CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 12649.21.803.3541967.BĐ ngày 20/12/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và Tổ Chức Quản Lý TSBĐ 1 và (các) văn bản sửa đổi bổ sung;
2. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Dự Án số 12652.21.803.3541967.BĐ ngày 22/12/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và Tổ Chức Quản Lý TSBĐ 1 và (các) văn bản sửa đổi bổ sung;
3. Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 1352A.21.803.35A1967.BĐ ngày 22/12/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và Tổ Chức Quản Lý TSBĐ 1 và (các) văn bản sửa đổi bổ sung;
4. Hợp đồng cầm cố tài sản số 112021/HĐCC/VNDS-SBP-CB ký ngày 22/12/2021 giữa Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT, Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận và Công ty Cổ phần Crystal Bay và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung;
5. Hợp đồng cầm cố tài sản số 112021/HĐCC/VNDS-SBP-ĐQM ký ngày 22/12/2021 giữa Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT, Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận và Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Quang Minh;
6. Hợp đồng cầm cố tài sản số 2025/SBP/HĐCC/VNDS-CBV ký ngày 05/06/2025 giữa Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT, Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận và Công ty Cổ phần Crystal Bay Việt Nam và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung;
7. Hợp đồng cầm cố tài sản số 2011/2025/SBP/HĐCC/VNDS-CBG ký ngày 20/11/2025 giữa Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT, Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận và Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch Crystal Bay;
8. Hợp đồng cầm cố tài sản số 1705/HĐCC/VNDS-SBP ngày 17/05/2024 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận;
9. Hợp đồng cầm cố tài sản số 02_HC/2025/HĐCC/VNDS-NĐC và số 02_NCB/2025/HĐCC/VNDS/NĐC ngày 25/02/2024 giữa Ông Nguyễn Đức Chi, Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT;
10. Hợp đồng cầm cố tài sản số 01_HC/2025/HĐCC/VNDS-CB và số 01_NCB/2025/HĐCC/VNDS-CB ngày 25/02/2024 giữa Công ty Cổ phần Crystal Bay, Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT;



✓

11. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 062025/HĐTC-TS9/VNDIRECT-SUNBAY ngày 27/06/2025 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận;
12. Chứng thư thẩm định giá số 010/2025/C12-0687 ngày 31/12/2025, bởi Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ - Chi nhánh tại Hà Nội;
13. Biên bản xác định lại giá trị tài sản bảo đảm ngày 19/01/2026 giữa Tổ Chức Phát Hành và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội;
14. Chứng thư thẩm định giá số 030/2026/288A_01/03-26/HDN-CT ngày 13/04/2026, bởi Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân;
15. Chứng thư thẩm định giá số 030/2026/288B_01/03-26/HDN-CT ngày 13/04/2026, bởi Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân. ✓ ✓