

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ, THƯƠNG MẠI VÀ  
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG  
SUNSHINE VNE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----\*\*\*-----

Số: ...06.10.../2023/VNE/NQ-ĐHĐCĐ

TP. Hà Nội, ngày ...06... tháng ...10... năm 2023

**NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ, THƯƠNG MẠI  
VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SUNSHINE VNE**

*(V/v: thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn*

*– Mã VNECH2123001 do Công ty cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển xây dựng Sunshine VNE phát hành)*

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ, THƯƠNG MẠI  
VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SUNSHINE VNE**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (và các văn bản thay thế, sửa đổi, bổ sung hoặc hướng dẫn thi hành);
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE (“**Công Ty**”); và
- Căn cứ Biên bản họp số ...06.10.../2023/VNE/BBH-ĐHĐCĐ ngày .06 tháng .10. năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Công Ty.

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1: Thông qua Phương án mua lại trái phiếu trước hạn:**

Thông qua Phương án mua lại trái phiếu trước hạn do Công Ty phát hành 10.000.000 (Mười triệu) trái phiếu với tổng mệnh giá 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ Đồng), mã trái phiếu: VNECH2123001, phát hành vào ngày 26 tháng 11 năm 2021 (“**Trái Phiếu**”) theo Phương án mua lại được đính kèm theo Nghị quyết này (“**Phương Án Mua Lại**”).

**Điều 2: Thông qua việc triển khai thực hiện**

Thông qua việc giao Hội đồng quản trị của Công Ty căn cứ tình hình cụ thể, chức năng, nhiệm vụ, toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

- Quyết định điều chỉnh các nội dung trong Phương Án Mua Lại cho phù hợp với điều kiện thực tế;

- Chỉ đạo, tổ chức triển khai thực hiện các công việc đề (i) thông báo với người sở hữu Trái Phiếu và các tổ chức liên quan (nếu có) về Phương Án Mua Lại và (ii) ký kết các tài liệu, giấy tờ cần thiết để hoàn tất việc mua lại Trái Phiếu trước hạn từ người sở hữu Trái Phiếu có nhu cầu bán lại;
- Thông báo với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về kết quả mua lại Trái Phiếu trước hạn; và
- Quyết định, tổ chức thực hiện và tiến hành mọi công việc cần thiết khác có liên quan để triển khai thành công Phương Án Mua Lại.

### **Điều 3: Hiệu lực thi hành**

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý Công Ty, các phòng, ban, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này. *Q*

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Lưu Công ty.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**LƯƠNG THÀNH LONG**

## PHƯƠNG ÁN MUA LẠI TRÁI PHIẾU TRƯỚC HẠN BẰNG QUYỀN TÀI SẢN

*(Đính kèm Nghị quyết số 06/10/2023/VNE/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06 tháng 10 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE)*

PHƯƠNG ÁN MUA LẠI TRÁI PHIẾU TRƯỚC HẠN NÀY ĐƯỢC GỬI CHO TẤT CẢ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU. NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU CÓ TOÀN QUYỀN LỰA CHỌN TỪ CHỐI, THAM GIA MỘT PHẦN HAY THAM GIA TOÀN BỘ PHƯƠNG ÁN THEO TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA MÌNH. NẾU NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU TỪ CHỐI THAM GIA PHƯƠNG ÁN THÌ SẼ TIẾP TỤC NẪM GIỮ TRÁI PHIẾU BÌNH THƯỜNG THEO ĐÚNG CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN TRÁI PHIẾU. VIỆC MUA LẠI SẼ KHÔNG ĐƯỢC THỰC HIỆN BẰNG TIỀN MÀ SẼ BẰNG TÀI SẢN LÀ QUYỀN PHẢI THU CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH ĐỐI VỚI BÊN THỨ BA. TÀI LIỆU VỀ QUYỀN PHẢI THU CÓ SẴN TẠI TRỤ SỞ CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH ĐỂ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU NGHIÊN CỨU.

PHƯƠNG ÁN MUA LẠI TRÁI PHIẾU này (“**Phương Án**”) quy định các điều kiện và điều khoản về việc mua lại trước hạn trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE (“**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**Công Ty**”) phát hành với tổng mệnh giá 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ đồng), mã trái phiếu: VNECH2123001, vào ngày 26 tháng 11 năm 2021 (“**Trái Phiếu**”).

Trừ khi được định nghĩa khác đi tại văn bản này hoặc ngữ cảnh đòi hỏi có sự diễn giải khác, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Phương Án này sẽ có cùng nghĩa như được định nghĩa tại Văn Kiện Trái Phiếu đã được ban hành và/hoặc ký kết.

### **I. CƠ SỞ PHÁP LÝ**

1. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
2. Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
3. Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp (“**Nghị Định 153**”);
4. Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Nghị Định 65**”);
5. Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp

riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Nghị Định 08**”); và

6. Các quy định pháp luật khác có liên quan.

## **II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

1. Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE
2. Vốn điều lệ: 200.000.000.000 VND (Hai trăm tỷ đồng).
3. Địa chỉ trụ sở chính: Biệt thự LP4-SL50 Lô TT116-8, Khu đất phía Đông Nam, Khu đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
4. Điện thoại: 0982000869.
5. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0109187797 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/05/2020 (sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm).

## **III. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN**

1. Thông tin của Trái Phiếu mua lại:
  - (a) Mã Trái Phiếu: VNECH2123001;
  - (b) Số lượng Trái Phiếu đang lưu hành: 10.000.000 (Mười triệu) Trái Phiếu;
  - (c) Mệnh giá: 100.000 VND (Một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu;
  - (d) Tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành: 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ đồng);
  - (e) Kỳ hạn Trái Phiếu: 02 (hai) năm;
  - (f) Hình thức Trái Phiếu: Bút toán ghi sổ;
  - (g) Lãi suất danh nghĩa: lãi cố định 11%/năm trong suốt kỳ hạn Trái Phiếu;
  - (h) Kỳ thanh toán lãi: 12 (mười hai) tháng;
  - (i) Thanh toán gốc: Gốc của Trái Phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn là ngày 26/11/2023; và
  - (j) Loại hình Trái Phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản.
2. Điều kiện, điều khoản mua lại Trái Phiếu trước hạn
  - 2.1 Hình thức mua lại

Tổ Chức Phát Hành thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định pháp luật.

## 2.2 Nguyên tắc

- (a) *Công bằng*: Tổ Chức Phát Hành chào mua cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu theo tỷ lệ. Người sở hữu Trái Phiếu có quyền tham gia Phương Án theo tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu của mình.
- (b) *Tự nguyện*: Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền quyết định từ chối hay tham gia Phương Án. Nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu từ chối tham gia Phương Án thì quyền sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu được bảo toàn và Người Sở Hữu Trái Phiếu tiếp tục sở hữu Trái Phiếu bình thường.
- (c) *Minh bạch*: Tổ Chức Phát Hành minh bạch thông tin bằng cách gửi (trực tiếp hoặc thông qua Đại Lý Đăng Ký và Lưu Ký) toàn bộ Phương Án cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- (d) *Tuân thủ pháp luật*: Việc mua lại phải bảo đảm tuân thủ pháp luật, kể cả Nghị Định 153, Nghị Định 65 và Nghị Định 08 và các quy định pháp luật có liên quan.

## 2.3 Phương thức thanh toán

Trái Phiếu khi bán lại cho Tổ Chức Phát Hành theo Phương Án sẽ được thanh toán bằng quyền phải thu của Tổ Chức Phát Hành tại bên thứ ba như sau:

- (i) Quyền phải thu của Tổ Chức Phát Hành theo Hợp đồng vay vốn số 2710/2021/HĐVV/VNE-SMT ngày 27/10/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Smart cùng các phụ lục, sửa đổi, bổ sung có liên quan, tùy từng thời điểm (nếu có); và/hoặc
- (ii) Quyền phải thu của Tổ Chức Phát Hành theo Hợp đồng vay tiền số 1601/2023/HĐVV/VNE-DANGGIA ngày 16/01/2023 giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kiến trúc Đặng Gia cùng các phụ lục, sửa đổi, bổ sung có liên quan, tùy từng thời điểm (nếu có); và/hoặc
- (iii) Quyền phải thu của Tổ Chức Phát Hành theo Hợp đồng vay tiền số 0104/2023/HĐVV/VNE-NTAH ngày 01/04/2023 giữa Tổ Chức Phát Hành và Bà Nguyễn Thị Ánh Hồng cùng các phụ lục, sửa đổi, bổ sung có liên quan, tùy từng thời điểm (nếu có); và/hoặc
- (iv) Quyền phải thu của Tổ Chức Phát Hành theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ số 2007/2022/HĐĐC/VNE-VTH ngày 20/07/2022 giữa Tổ Chức Phát Hành và Bà Vũ Thị Huệ cùng các phụ lục, sửa đổi, bổ sung có liên quan, tùy từng thời điểm (nếu có); và/hoặc

- (v) Quyền phải thu của Tổ Chức Phát Hành theo Hợp đồng vay tiền số 0107/2023/HĐVV/VNE-NTAH ngày 01/07/2023 giữa Tổ Chức Phát Hành và Bà Nguyễn Thị Ánh Hồng cùng các phụ lục, sửa đổi, bổ sung có liên quan, tùy từng thời điểm (nếu có); và/hoặc
- (vi) Quyền phải thu của Tổ Chức Phát Hành theo Hợp đồng vay tiền số 0301/2022/HĐVV/VNE-ĐHT ngày 03/01/2022 giữa Tổ Chức Phát Hành và Ông Đinh Hữu Thật cùng các phụ lục, sửa đổi, bổ sung có liên quan, tùy từng thời điểm (nếu có).

Thông tin chi tiết và tài liệu về quyền phải thu nêu trên có sẵn tại trụ sở chính của Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký để Người Sở Hữu Trái Phiếu nghiên cứu trong giờ hành chính trong suốt thời gian mà Tổ Chức Phát Hành triển khai thực hiện Phương Án này cho đến khi kết thúc Thời Hạn Đăng Ký Cuối Cùng (như được định nghĩa tại Mục 9(b) dưới đây).

3. Điều kiện Trái Phiếu mua lại

Trái Phiếu đang lưu hành và không bị hạn chế chuyển nhượng, không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp, khiếu kiện nào, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, chưa (cam kết, hứa) chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, hoặc được sử dụng để bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ nào hoặc để tham gia vào bất kỳ giao dịch nào khác.

4. Số lượng Trái Phiếu mua lại

10.000.000 (Mười triệu) Trái Phiếu.

5. Mục đích mua lại

Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu nhằm cơ cấu lại nợ cho Tổ Chức Phát Hành.

6. Đối tượng và điều kiện tham gia

Toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu đang sở hữu Trái Phiếu đang lưu hành và không bị hạn chế chuyển nhượng, không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp, khiếu kiện nào, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, chưa (cam kết, hứa) chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, hoặc được sử dụng để bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ nào hoặc để tham gia vào bất kỳ giao dịch nào khác.

7. Ngày mua lại dự kiến

Ngày 16/10/2023

8. Giá mua lại Trái Phiếu

- (a) Giá mua lại mỗi Trái Phiếu làm cơ sở cho việc thanh toán (bằng quyền phải thu trên đây) khi mua lại ("**Giá Mua Lại**") sẽ được tính theo công thức sau:

$$\text{Giá Mua Lại} = A + B + C$$

Trong đó:

- (i) A là gốc mỗi Trái Phiếu (cũng chính là mệnh giá) và bằng 100.000 VND;
- (ii) B là toàn bộ khoản lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu (theo lãi suất trong hạn quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu kể từ và bao gồm ngày thanh toán lãi gần nhất cho đến nhưng không bao gồm ngày mua lại) phải được Tổ Chức Phát Hành thanh toán nhưng chưa được Tổ Chức Phát Hành thanh toán tính đến ngày mua lại;
- (iii) C là toàn bộ số tiền khác đã phát sinh theo mỗi Trái Phiếu được bán theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu (nếu có) mà phải được Tổ Chức Phát Hành thanh toán nhưng chưa được Tổ Chức Phát Hành thanh toán tính đến ngày mua lại.

Giá Mua Lại sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị (nếu chữ số thập phân thứ nhất bằng hoặc lớn hơn 5 thì số được làm tròn lên; nếu chữ số thập phân thứ nhất nhỏ hơn 5 thì phần thập phân bị hủy bỏ).

- (b) Tổng Giá Mua Lại Trái Phiếu của mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý bán lại sẽ bằng Giá Mua Lại mỗi Trái Phiếu tính theo công thức trên (tại ngày mua lại) nhân với số Trái Phiếu bán lại ("**Tổng Giá Mua Lại Trái Phiếu**").

#### 9. Quy trình thực hiện

- (a) Để thực hiện việc mua lại, Tổ Chức Phát Hành (thông qua Đại Lý Đăng Ký và Lưu Ký) sẽ gửi thông báo chào mua ("**Thông Báo Chào Mua**") cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu. Thông Báo Chào Mua sẽ có thông tin về ngày mua lại dự kiến, số lượng Trái Phiếu mua lại, Giá Mua Lại (*như được định nghĩa tại Mục 8(a)*) và phương thức thanh toán. Nội dung của Thông Báo Chào Mua sẽ đính kèm toàn văn Phương Án.
- (b) Khi nhận được Thông Báo Chào Mua, Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền lựa chọn từ chối bán hoặc bán lại bất kỳ số lượng nào trong phạm vi số Trái Phiếu mình đang sở hữu cho Tổ Chức Phát Hành. Nếu chọn bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gửi văn bản xác nhận bán lại Trái Phiếu (theo mẫu đính kèm Thông Báo Chào Mua) cho Đại Lý Đăng Ký và Lưu ký chậm nhất vào lúc 15 giờ (mười lăm giờ) của ngày làm việc liền trước ngày mua lại được nêu trong Thông Báo Chào Mua ("**Thời Hạn Đăng Ký Cuối Cùng**").  

Để làm rõ, trong trường hợp đến Thời Hạn Đăng Ký Cuối Cùng mà Đại Lý Đăng Ký và Lưu Ký không nhận được văn bản xác nhận bán lại Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu được xem là đã từ chối việc bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành.
- (c) Sau khi gửi văn bản xác nhận bán lại, Người Sở Hữu Trái Phiếu không được chuyển nhượng số Trái Phiếu này cho bất kỳ ai khác.

10. Các vấn đề khác

Cách thức, thủ tục mua lại Trái Phiếu (bao gồm cả phương thức thanh toán Trái Phiếu mua lại, xác định khoản phải thu để thanh toán Tổng Giá Mua Lại Trái Phiếu) giữa Tổ Chức Phát Hành và từng Người Sở Hữu Trái Phiếu đã gửi văn bản xác nhận bán lại Trái Phiếu theo Mục 9(b) trên đây: Sẽ được thực hiện theo hướng dẫn của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký và Lưu Ký và thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có).

