

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

*Hà Nội, ngày 09 tháng 01 năm 2023*

**BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU**

*(Về việc: Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu  
Công ty Cổ phần SUNSHINE AM bằng văn bản)*

**A. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP VÀ TRÁI PHIẾU LẤY Ý KIẾN:**

**1. Thông tin doanh nghiệp**

- Tên Doanh Nghiệp: Công ty Cổ phần SUNSHINE AM (“**Tổ Chức Phát Hành**”).
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 04, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Mã số doanh nghiệp: 0108440863

**2. Trái phiếu lấy ý kiến**

Trái phiếu do Công ty Cổ phần SUNSHINE AM phát hành với các thông tin như sau (“**Trái Phiếu**”):

- Mã trái phiếu: **SAMCH2125003**
- Ngày phát hành: 21/09/2021
- Ngày đáo hạn: 21/09/2025
- Số lượng trái phiếu phát hành: 10,000,000 Trái phiếu
- Mệnh giá: 100.000 đồng/ Trái phiếu
- Giá trị phát hành: 1,000,000,000,000 đồng (*một nghìn tỷ đồng Việt Nam*)

**B. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM KIỂM PHIẾU:**

**1. Thời gian:** 18h30 ngày 09 tháng 01 năm 2023

**2. Địa điểm:**

- Tại trụ sở: Công ty Cổ phần Chứng khoán KS – Bộ phận Lưu Ký Và Quản Lý Cổ Đông
- Địa chỉ: Toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

**C. MỤC ĐÍCH VÀ NỘI DUNG LẤY Ý KIẾN:**

Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc điều chỉnh thời gian gửi Thông Báo Mua Lại theo Điều Khoản 9.3(b) của Các điều khoản và điều kiện trái phiếu (“**Các Điều Khoản Trái Phiếu**”) đính kèm theo Phụ lục 1 của Hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu số 02/HĐĐD/SAM-KSS ngày 20 tháng 9 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần SUNSHINE AM và Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán KS (“**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**”) đồng thời sửa đổi Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và bổ sung/rút bớt Tài Sản Bảo Đảm của Trái Phiếu, cụ thể như sau:

**1. Điều chỉnh thời gian gửi Thông Báo Mua Lại**

1.1 Điều chỉnh thời gian gửi Thông Báo Mua Lại nêu tại Điều Khoản 9.3(b) của Các Điều Khoản Trái Phiếu như sau:

*“(b) Để thực hiện quyền mua lại, Tổ Chức Phát Hành phải (thông qua Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký) gửi thông báo bằng văn bản cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về quyết định mua lại Trái Phiếu của mình (“Thông Báo Mua Lại”) trong thời hạn **10 (mười) ngày** trước ngày dự kiến mua lại (“Ngày Mua Lại Theo*

*Quyền Chọn*”). Thông Báo Mua Lại sẽ có thông tin về tổng số Trái Phiếu sẽ được mua lại và Ngày Mua Lại Theo Quyền Chọn (ngày này phải là Ngày Làm Việc). Khi nhận được Thông Báo Mua Lại, Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bán lại Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Phát Hành theo Thông Báo Mua Lại đó.”

1.2 Sửa đổi Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thể hiện nội dung điều chỉnh nêu tại đoạn 1.1 trên.

## **2. Bổ sung và rút bớt Tài Sản Bảo Đảm**

Theo quy định tại Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm số 02/HĐQLTSBĐ/SAM-KSS ngày 20 tháng 09 năm 2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và KSS, Tổ Chức Phát Hành được bổ sung và rút bớt Tài Sản Bảo Đảm nếu đáp ứng các điều kiện quy định tại Hợp đồng đó và các Văn Kiện Trái Phiếu liên quan (nếu có).

Vì vậy, Tổ Chức Phát Hành có đề nghị Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký đã tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc bổ sung và rút bớt Tài Sản Bảo Đảm và một số nội dung khác có liên quan, cụ thể như sau:

### **2.1 Bổ sung Tài Sản Bảo Đảm:**

Tổ Chức Phát Hành xin bổ sung Tài Sản Bảo Đảm là quyền tài sản dự án Khu dân cư và Thương mại dịch vụ Phường Quảng Phú - thành phố Thanh Hóa - tỉnh Thanh Hóa với giá trị định giá là: 3,907,823,492,000 VND (*bằng chữ: Ba nghìn chín trăm linh bảy tỷ tám trăm hai mươi ba triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng*).

(Gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung**”).

### **2.2 Rút Tài Sản Bảo Đảm:**

#### **2.2.1 Tài Sản Bảo Đảm trước rút:**

- (a) Bảo lãnh thanh toán của Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine;
- (b) 100,000,000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Công ty cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc cùng toàn bộ quyền, quyền lợi và lợi ích liên quan đến số cổ phần này;
- (c) Toàn bộ quyền tài sản của Công ty cổ phần Bất động sản Fulland phát sinh từ hoặc liên quan đến Dự án Công trình thương mại hỗn hợp tại lô đất TM13, Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Xuân Đinh, Bắc Từ Liêm (“**Dự Án Fulland**”);
- (d) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (cho dù đã hình thành hay sẽ hình thành trong tương lai) tại Khu đất được sử dụng để thực hiện Dự Án Fulland.
- (e) Quyền tài sản dự án Khu dân cư và Thương mại dịch vụ Phường Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

(Gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm Trước Rút**”).

#### **2.2.2 Tài Sản Bảo Đảm sau rút:**

- (a) Bảo lãnh thanh toán của Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine;
- (b) 100,000,000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Công ty cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc cùng toàn bộ quyền, quyền lợi và lợi ích liên quan đến số cổ phần này;
- (c) Quyền tài sản dự án Khu dân cư và Thương mại dịch vụ Phường Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

(Gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm Sau Rút**”).

**2.3 Thời điểm dự kiến bổ sung và rút tài sản bảo đảm như quy định tại Mục 2.1 và 2.2:** Tháng 01/2023

**2.4 Bên nhận thế chấp Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung:** Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Hà Nội

**2.5 Tỷ lệ duy trì Tài Sản Bảo Đảm của trái phiếu:** Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm sau khi bổ sung và rút bớt đảm bảo tỷ lệ bằng 125% (một trăm hai mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá gốc của trái phiếu Công ty cổ phần Bất động sản Wonderland phát hành ngày 12/04/2021, trái phiếu Công ty cổ phần Sunshine AM phát hành

ngày 19/07/2021, trái phiếu Công ty cổ phần Sunshine AM phát hành ngày 21/09/2021 và dư nợ gốc của Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm Khác tại thời điểm đó.

## 2.6 Ký kết các Văn Kiện Bảo Đảm khác:

Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hiện hữu và bên nhận Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung sẽ ký kết các Văn Kiện Bảo Đảm khác và sửa đổi, bổ sung bất kỳ Văn Kiện Bảo Đảm nào có liên quan phù hợp với các (i) Văn Kiện Trái Phiếu hiện hữu; và (ii) quy định của pháp luật.

*(Nội dung chi tiết được nêu tại Công văn của Công ty Cổ phần Chứng khoán KS đã gửi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu kèm Phiếu lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu)*

## D. THÀNH PHẦN THAM DỰ, THÀNH PHẦN BAN KIỂM PHIẾU

### 1. Đại diện Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký – Công ty cổ phần Chứng khoán KS:

- Ông Nguyễn Đức Minh - Tổng Giám đốc
- Bà Lê Thị Trà My - Chức vụ: Trưởng BP.Dịch vụ khách hàng & tài khoản
- Bà Ngô Thị Phương Mai - Chức vụ: Nhân viên

### 2. Đại diện Tổ Chức Phát Hành

- Bà Hoàng Thị Mỹ Bình - Chức vụ: Giám đốc
- Bà Đinh Thị Thúy Hằng - Chức vụ: Kế toán trưởng

### 3. Thành phần ban kiểm phiếu

- Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký và Tổ Chức Phát Hành thống nhất thành phần ban kiểm phiếu như sau:

- Bà Lê Thị Trà My - Trưởng ban kiểm phiếu;
- Bà Ngô Thị Phương Mai - Thành viên ban kiểm phiếu;

- Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm phiếu trước sự chứng kiến của Tổ Chức Phát Hành.

## E. KẾT QUẢ KIỂM PHIẾU

### 1. Kiểm đếm số phiếu:

- Số phiếu lấy ý kiến phát ra: **92** phiếu đại diện cho **10,000,000** Trái Phiếu tương ứng **100%** mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm xin ý kiến.

Số phiếu lấy ý kiến thu về: **26** phiếu đại diện cho **8,769,282** Trái Phiếu tương ứng **87.69 %** mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm xin ý kiến.

Số phiếu lấy ý kiến không gửi về cho Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký **66** phiếu đại diện cho **1,230,718** Trái Phiếu tương ứng **12.31%** mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm xin ý kiến.

- Số phiếu lấy ý kiến hợp lệ: **26** phiếu/ **26** phiếu
- Số phiếu lấy ý kiến không hợp lệ: **0** phiếu/ **26** phiếu

*(Phụ lục danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu tham gia biểu quyết đính kèm)*

### 2. Kết Quả Kiểm Phiếu:

**Nội dung:** Điều chỉnh thời gian gửi Thông Báo Mua Lại và Bổ sung/Rút bớt Tài Sản Bảo Đảm của Trái Phiếu Công ty Cổ phần SUNSHINE AM (mã trái phiếu: SAMCH2125003):

- Số phiếu hợp lệ tán thành: **12** phiếu, tương ứng **6,570,283** Trái Phiếu, chiếm **65.70 %** tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành.
- Số phiếu hợp lệ không tán thành: **13** phiếu, tương ứng **221,024** Trái Phiếu, chiếm **2.21%** tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành.
- Số phiếu hợp lệ không có ý kiến: **01** phiếu, tương ứng **1,977,975** Trái Phiếu, chiếm **19.78%** tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành.

## F. CÁC NỘI DUNG ĐƯỢC THÔNG QUA:

- Căn cứ kết quả kiểm phiếu nêu trên, Người sở hữu trái phiếu đã thông qua nội dung:

## 1. Điều chỉnh thời gian gửi thông báo mua lại

1.1 Điều chỉnh thời gian gửi Thông Báo Mua Lại nêu tại Điều Khoản 9.3(b) của Các Điều Khoản Trái Phiếu như sau:

*“(b) Để thực hiện quyền mua lại, Tổ Chức Phát Hành phải (thông qua Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký) gửi thông báo bằng văn bản cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về quyết định mua lại Trái Phiếu của mình (“Thông Báo Mua Lại”) trong thời hạn 10 (mười) ngày trước ngày dự kiến mua lại (“Ngày Mua Lại Theo Quyền Chọn”). Thông Báo Mua Lại sẽ có thông tin về tổng số Trái Phiếu sẽ được mua lại và Ngày Mua Lại Theo Quyền Chọn (ngày này phải là Ngày Làm Việc). Khi nhận được Thông Báo Mua Lại, Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bán lại Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Phát Hành theo Thông Báo Mua Lại đó.”*

1.2 Sửa đổi Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thể hiện nội dung điều chỉnh như nêu tại đoạn (1) trên.

## 2. Bổ sung và rút bớt Tài Sản Bảo Đảm

Tổ Chức Phát Hành được bổ sung và rút bớt Tài Sản Bảo Đảm như sau:

### 2.1 Bổ sung Tài Sản Bảo Đảm:

Tổ Chức Phát Hành được bổ sung Tài Sản Bảo Đảm là quyền tài sản dự án Khu dân cư và Thương mại dịch vụ Phường Quảng Phú - thành phố Thanh Hóa - tỉnh Thanh Hóa với giá trị định giá là: 3,907,823,492,000 VND (*bằng chữ: Ba nghìn chín trăm linh bảy tỷ tám trăm hai mươi ba triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng*).

(Gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung**”).

### 2.2 Rút Tài Sản Bảo Đảm:

#### 2.2.1 Tài Sản Bảo Đảm trước rút:

- (a) Bảo lãnh thanh toán của Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine;
- (b) 100,000,000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Công ty cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc cùng toàn bộ quyền, quyền lợi và lợi ích liên quan đến số cổ phần này;
- (c) Toàn bộ quyền tài sản của Công ty cổ phần Bất động sản Fulland phát sinh từ hoặc liên quan đến Dự án Công trình thương mại hỗn hợp tại lô đất TM13, Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Xuân Đình, Bắc Từ Liêm (“**Dự Án Fulland**”);
- (d) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (cho dù đã hình thành hay sẽ hình thành trong tương lai) tại Khu đất được sử dụng để thực hiện Dự Án Fulland.
- (e) Quyền tài sản dự án Khu dân cư và Thương mại dịch vụ Phường Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

(Gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm Trước Rút**”).

#### 2.2.2 Tài Sản Bảo Đảm sau rút:

- (a) Bảo lãnh thanh toán của Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine;
- (b) 100,000,000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Công ty cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc cùng toàn bộ quyền, quyền lợi và lợi ích liên quan đến số cổ phần này;
- (c) Quyền tài sản dự án Khu dân cư và Thương mại dịch vụ Phường Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

(Gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm Sau Rút**”).

2.3 Thời điểm dự kiến bổ sung và rút tài sản bảo đảm như quy định tại Mục 2.1 và 2.2: Tháng 01/2023

2.4 Bên nhận thế chấp Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung: Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Hà Nội

2.5 Tỷ lệ duy trì Tài Sản Bảo Đảm của trái phiếu: Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm sau khi bổ sung và rút bớt đảm bảo tỷ lệ bằng 125% (một trăm hai mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá gốc của trái phiếu Công ty cổ phần Bất động sản Wonderland phát hành ngày

12/04/2021, trái phiếu Công ty cổ phần Sunshine AM phát hành ngày 19/07/2021, trái phiếu Công ty cổ phần Sunshine AM phát hành ngày 21/09/2021 và dư nợ gốc của Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm Khác tại thời điểm đó.

**2.6 Ký kết các Văn Kiện Bảo Đảm khác:**

Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hiện hữu và bên nhận Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung sẽ ký kết các Văn Kiện Bảo Đảm khác và sửa đổi, bổ sung bất kỳ Văn Kiện Bảo Đảm nào có liên quan phù hợp với các (i) Văn Kiện Trái Phiếu hiện hữu; và (ii) quy định của pháp luật.

**G. Công tác kiểm phiếu kết thúc vào lúc 19 giờ 00 phút cùng ngày.**

**ĐẠI DIỆN ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ VÀ LƯU KÝ**

**Trưởng ban kiểm phiếu**



**Lê Thị Trà My**

**Thành viên ban kiểm phiếu**



**Ngô Thị Phương Mai**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Đức Minh**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**Kế toán trưởng**



**Đinh Thị Thúy Hằng**

**Giám đốc**



**Hoàng Thị Mỹ Bình**



**PHỤ LỤC**  
**DANH SÁCH NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU THAM GIA BIỂU QUYẾT**

*(Về việc: Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu  
Công ty Cổ phần SUNSHINE AM bằng văn bản)*

| STT | Tên Người Sở Hữu Trái Phiếu       | Số CMND/ CCCD/<br>GPHĐ/MSDN | Số lượng<br>Trái Phiếu<br>sở hữu | Ghi chú                    |
|-----|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| 1   | CÔNG TY CỔ PHẦN<br>CHỨNG KHOÁN KS |                             |                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp<br>lệ |
| 2   | PHẠM THỊ MAI VÂN                  |                             |                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp<br>lệ |
| 3   | NGUYỄN ĐÌNH KIỀU                  |                             |                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp<br>lệ |
| 4   | PHẠM THỊ NIÊM                     |                             |                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp<br>lệ |
| 5   | NHỮ VĂN TOÀN                      |                             |                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp<br>lệ |
| 6   | DƯƠNG THỊ HẢO                     |                             |                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp<br>lệ |
| 7   | VŨ THỊ LƯỢT                       |                             |                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp<br>lệ |
| 8   | TRẦN NGỌC CƯỜNG                   |                             |                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp<br>lệ |
| 9   | VŨ VĂN THẮNG                      |                             |                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp<br>lệ |
| 10  | TRẦN THỊ THU HIỀN                 |                             |                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp<br>lệ |
| 11  | BÙI NGỌC MINH<br>TÂM              |                             |                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp<br>lệ |
| 12  | NGUYỄN VĂN<br>HÙNG                |                             |                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp<br>lệ |
| 13  | NGUYỄN BÍCH<br>TUYÊN              |                             |                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp<br>lệ |
| 14  | NGUYỄN DÂN LONG                   |                             |                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp<br>lệ |
| 15  | NGÔ KIỀU LAN                      |                             |                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp<br>lệ |
| 16  | LÊ HOÀNG BẢO<br>NGHI              |                             |                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp<br>lệ |
| 17  | PHẠM TIẾN BẢO                     |                             |                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp<br>lệ |

|    |  |                         |
|----|--|-------------------------|
| 18 | HUỶNH THỊ BÉ EM                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp lệ |
| 19 | PHẠM THỊ NGỌC MỸ                                 | Phiếu lấy ý kiến hợp lệ |
| 20 | NGUYỄN THỊ KIM DUNG                              | Phiếu lấy ý kiến hợp lệ |
| 21 | HÀ THỊ ĐƯỢC                                      | Phiếu lấy ý kiến hợp lệ |
| 22 | NGUYỄN VĂN NGHỊ                                  | Phiếu lấy ý kiến hợp lệ |
| 23 | CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG CHÂU Á | Phiếu lấy ý kiến hợp lệ |
| 24 | CÔNG TY CỔ PHẦN KS GROUP                         | Phiếu lấy ý kiến hợp lệ |