

**CÔNG TY CỔ PHẦN
KINH DOANH NHÀ SUNSHINE**

Số: 1205/2023/CV-SHJ

V/v: Rút tài sản bảo đảm

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

TP. Hà Nội, ngày 12 tháng 05 năm 2023

Kính gửi: Công ty Cổ phần Chứng khoán KS (“KSS”) với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

Căn cứ quy định theo:

- Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ 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 số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 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;
- Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm (i) số 01/HĐQLTSBĐ/SSHOUSING-KSS ngày 12/05/2021; (ii) số: 02/HĐQLTSBĐ/SSHOUSING-KSS ngày 24/05/2021 và (iii) số: 03/HĐQLTSBĐ/SSHOUSING-KSS ngày 07/06/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và KSS (Sau đây gọi chung là “**Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**”);
- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản (i) số 01/HĐTC-QTS/BIGGAIN-KSS-SSHOUSING ngày 15/07/2021; (ii) số 02/HĐTC-QTS/BIGGAIN-KSS-SSHOUSING ngày 15/07/2021; và (iii) số 03/HĐTC-QTS/BIGGAIN-KSS-SSHOUSING ngày 15/07/2021 ký giữa Tổ Chức Phát Hành và KSS (“Sau đây gọi chung là “**Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Tài Sản**”); và
- Các Nghị quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu trái phiếu Công ty cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine ngày 11/05/2023 (“**Nghị Quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu**”).

Chúng tôi, Công ty cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine (“**Tổ Chức Phát Hành**”) đề cập đến trái phiếu doanh nghiệp do chúng tôi đã phát hành riêng lẻ sau:

- (i) 10.000.000 (Mười triệu) trái phiếu với tổng mệnh giá 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ Đồng), mã trái phiếu: SHJCH2124001, phát hành vào ngày 13/05/2021;
- (ii) 11.000.000 (Mười một triệu) trái phiếu với tổng mệnh giá 1.100.000.000.000 VND (Một nghìn một trăm tỷ Đồng), mã trái phiếu: SHJCH2125002, phát hành vào ngày 25/05/2021; và
- (iii) 12.000.000 (Mười hai triệu) trái phiếu với tổng mệnh giá 1.200.000.000.000 VND (Một nghìn hai trăm tỷ Đồng), mã trái phiếu: SHJCH2126003, phát hành vào ngày 08/06/2021.

(Sau đây gọi chung là “**Trái Phiếu**”).

Trừ khi được định nghĩa tại đây, các từ ngữ được định nghĩa tại và hoặc sử dụng trong các Văn Kiện Trái Phiếu sẽ có cùng định nghĩa khi được sử dụng trong văn bản này.

Ngày 28/04/2023, Tổ Chức Phát Hành đã gửi công văn tới Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ; Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm xin chấp thuận rút tài sản bảo đảm. Nội dung

lấy ý kiến đã được những Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua vào ngày 11/05/2023 theo Nghị Quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Căn cứ theo Điều 4.1 (các) Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành được rút bớt Tài Sản Bảo Đảm nếu đáp ứng các quy định tại Hợp đồng đó và các Văn Kiện Trái Phiếu liên quan (nếu có).

Vì vậy, Bằng văn bản này, Tổ Chức Phát Hành đề nghị rút tài sản bảo đảm của Trái Phiếu như sau:

1.1. Tài Sản Bảo Đảm trước khi rút:

(1) Tài sản 1:

Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Tổ Chức Phát Hành phát sinh từ Hợp đồng cho vay và đầu tư số: 01/HĐĐT/SSHOUSING-AMG ngày 11/05/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty cổ phần Quản lý tài sản AMG (“AMG”).

(Chi tiết Tài sản 1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC-QTS/SSHOUSING-KSS ngày 12/05/2021; Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC-QTS/SSHOUSING-KSS ngày 24/05/2021; và Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/HĐTC-QTS/SSHOUSING-KSS ngày 07/06/2021 ký giữa Tổ Chức Phát Hành và KSS);

(2) Tài sản 2:

Toàn bộ phần vốn góp trị giá tối đa 3.840 tỷ đồng của AMG trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (“Big Gain”).

(Chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC/AMG-KSS ngày 15/07/2021 ký giữa AMG, KSS và Tổ Chức Phát Hành); và

(3) Tài sản 3:

(a) Tất cả các tài sản, quyền tài sản của Bên Thế Chấp liên quan đến và phát sinh từ Phần Dự Án Hợp Tác theo Hợp Đồng Được Thế Chấp.

(b) Tất cả quyền tài sản khác (không bao gồm các quyền quy định tại đoạn (a) trên đây) và tất cả khoản phải thu của Bên Thế Chấp theo hoặc phát sinh từ Hợp Đồng Được Thế Chấp.

(c) Tất cả quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác mà Bên Thế Chấp nhận được hoặc sẽ nhận được để thay thế cho, thuộc về hoặc liên quan đến, và mọi tài sản thuộc mọi tính chất, chủng loại nhằm để trao đổi, thay đổi hay thay thế cho, bất kỳ quyền và tài sản nào được đề cập trong đoạn (a) hoặc (b) trên đây;

(Chi tiết Tài sản 3 theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01/HĐTC-QTS/BIGGAIN-KSS-SSHOUSING ngày 15/07/2021; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02/HĐTC-QTS/BIGGAIN-KSS-SSHOUSING ngày 15/07/2021; và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 03/HĐTC-QTS/BIGGAIN-KSS-SSHOUSING ngày 15/07/2021 ký giữa Big Gain, KSS và Tổ Chức Phát Hành)

Để làm rõ,

“Phần Dự Án Hợp Tác” có nghĩa là phần của Dự Án mà Bên Thế Chấp hợp tác triển khai cùng Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng Được Thế Chấp, bao gồm (i) khối chung cư cao tầng gồm 12 (mười hai) khối nhà có tên gọi A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K và L và (ii) các công trình khác theo hồ sơ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

“Hợp Đồng Được Thế Chấp” có nghĩa là mỗi trong số các hợp đồng sau:

- (i) Hợp đồng hợp tác đầu tư chính thức số 01/HĐHTĐT-E2/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018 giữa Bên Thế Chấp và Chủ Đầu Tư và các phụ lục đính kèm (với thông tin cụ thể được liệt kê tại Phụ Lục 1);
- (ii) Hợp đồng ủy quyền số 01/HĐUQ/PDR-BG ký ngày 10 tháng 12 năm 2018 giữa Bên Thế Chấp và Chủ Đầu Tư về việc ủy quyền của các bên tại Dự Án;
- (iii) Hợp đồng mua bán căn hộ số 01/E2/HĐ.2018/PĐ-BG ngày 24 tháng 12 năm 2018 giữa Bên Thế Chấp và Chủ Đầu Tư về việc nhận chuyển nhượng 196 căn hộ tại Dự Án và các phụ lục đính kèm; và
- (iv) Hợp đồng mua bán căn hộ số 02/E2/HĐ.2018/PĐ-BG ngày 24 tháng 12 năm 2018 giữa Bên Thế Chấp và Chủ Đầu Tư về việc nhận chuyển nhượng 101 căn hộ tại Dự Án và các phụ lục đính kèm.

Tài sản 3 nêu trên được bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine (**“Housing”**) theo các Trái Phiếu do Housing phát hành năm 2021 (bao gồm các mã trái phiếu SHJCH2124001, SHJCH2125002, SHJCH2126003, sau đây gọi chung là **“Trái Phiếu Housing”**), nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (**“Xuân Đình”**) theo các Trái Phiếu do Xuân Đình phát hành năm 2021 (bao gồm các mã trái phiếu XDCCH2124001, XDCCH2125002, XDCCH2126003, sau đây gọi chung là **“Trái Phiếu Xuân Đình”**) và nghĩa vụ thanh toán của Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (**“Big Gain”**) theo các Trái Phiếu do Big Gain phát hành năm 2021 (bao gồm các mã trái phiếu BGICH2124001, BGICH2124002, BGICH2125003, BGICH2125004, sau đây gọi chung là **“Trái Phiếu Big Gain”**).

2. Tài Sản Bảo Đảm sau khi rút:

- (1) Tài sản 1:
Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Tổ Chức Phát Hành phát sinh từ Hợp đồng cho vay và đầu tư số: 01/HĐĐT/SSHOUSING-AMG ngày 11/05/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty cổ phần Quản lý tài sản AMG (**“AMG”**).
(Chi tiết Tài sản 1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC-QTS/SSHOUSING-KSS ngày 12/05/2021; Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC-QTS/SSHOUSING-KSS ngày 24/05/2021; và Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/HĐTC-QTS/SSHOUSING-KSS ngày 07/06/2021 ký giữa Tổ Chức Phát Hành và KSS);
- (2) Tài sản 2:
Toàn bộ phần vốn góp trị giá tối đa 3.840 tỷ đồng của AMG trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (**“Big Gain”**).
(Chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC/AMG-KSS ngày 15/07/2021 ký giữa AMG, KSS và Tổ Chức Phát Hành); và
- (3) Tài sản 3:
 - (a) Tất cả các tài sản, quyền tài sản của Bên Thế Chấp liên quan đến và phát sinh từ Phần Dự Án Hợp Tác theo Hợp Đồng Được Thế Chấp.
 - (b) Tất cả quyền tài sản khác (không bao gồm các quyền quy định tại đoạn (a) trên đây) và tất cả khoản phải thu của Bên Thế Chấp theo hoặc phát sinh từ Hợp Đồng Được Thế Chấp.

- (c) Tất cả quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác mà Bên Thế Chấp nhận được hoặc sẽ nhận được để thay thế cho, thuộc về hoặc liên quan đến, và mọi tài sản thuộc mọi tính chất, chủng loại nhằm để trao đổi, thay đổi hay thay thế cho, bất kỳ quyền và tài sản nào được đề cập trong đoạn (a) hoặc (b) trên đây;

Để làm rõ,

“**Phần Dự Án Hợp Tác**” có nghĩa là phần của Dự Án mà Bên Thế Chấp hợp tác triển khai cùng Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng Được Thế Chấp, nhưng không bao gồm (i) phần Dự Án xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C và (ii) các công trình thuộc về hạ tầng cơ sở của phần Dự Án nêu tại điểm (i).

“**Hợp Đồng Được Thế Chấp**” có nghĩa là mỗi trong số các hợp đồng sau:

- (i) Hợp đồng hợp tác đầu tư chính thức số 01/HĐHTĐT-E2/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018 giữa Bên Thế Chấp và Chủ Đầu Tư và các phụ lục đính kèm (với thông tin cụ thể được liệt kê tại Phụ Lục 1); và
- (ii) Hợp đồng ủy quyền số 01/HĐUQ/PDR-BG ký ngày 10 tháng 12 năm 2018 giữa Bên Thế Chấp và Chủ Đầu Tư về việc ủy quyền của các bên tại Dự Án;
- Tài sản 3 nêu trên được bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của Housing theo Trái Phiếu Housing, nghĩa vụ thanh toán của Xuân Đình theo Trái Phiếu Xuân Đình, nghĩa vụ thanh toán của Big Gain theo Trái Phiếu Big Gain.

Tổ Chức Phát Hành cam kết việc rút bớt Tài Sản Bảo Đảm nêu trên đáp ứng đầy đủ các điều kiện và điều khoản của các Văn Kiện Trái Phiếu và tổng giá trị Tài Sản Bảo Đảm sau khi rút vẫn tuân thủ tỷ lệ bảo đảm tối thiểu so với tổng mệnh giá gốc Trái Phiếu Big Gain, Trái Phiếu Housing và Trái Phiếu Xuân Đình theo các Văn Kiện Trái Phiếu.

Kính đề nghị KSS phối hợp với Tổ Chức Phát Hành cùng các bên liên quan thực hiện sửa đổi, bổ sung các Văn Kiện Trái Phiếu hiện hữu và/hoặc ký thêm các Văn Kiện Trái Phiếu (nếu cần thiết) để ghi nhận việc rút tài sản bảo đảm như nêu trên.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu BTC.

T/M. CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH NHÀ SUNSHINE



CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Đình Đức

