

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

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

Số: 2804/2023/CV-SHJ

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2023

V/v: *Xin chấp thuận về việc rút tài  
sản bảo đảm*

**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

Chúng tôi, Công ty cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine (“**Tổ Chức Phát Hành**”) đề cập  
đến trái phiếu doanh nghiệp do chúng tôi phát hành riêng lẻ với tổng mệnh giá **3.300.000.000.000**  
VND (ba nghìn ba trăm tỷ Đồng), cụ thể như 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 được gọi chung là (“**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 thông báo này sẽ có cùng nghĩa như được định nghĩa tại Văn Kiện Trái Phiếu đã được ban hành và/hoặc ký kết.

Theo quy định tại Điều 4.1 Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm số: 01/HĐQLTSBĐ/SSHOSING-KSS ngày 12/05/2021; Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm số: 02/HĐQLTSBĐ/SSHOSING-KSS ngày 24/05/2021 và Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm số: 03/HĐQLTSBĐ/SSHOSING-KSS ngày 07/06/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và KSS với tư cách là Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm ban đầu cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung (“**Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**”): việc rút Tài Sản Bảo Đảm chỉ được thực hiện khi Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm chấm dứt hoặc được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận trước bằng văn bản.

Vì vậy, bằng văn bản này, Tổ Chức Phát Hành đề xuất với KSS về việc rút bớt Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu, cụ thể như sau:

**1. Rút Tài Sản Bảo Đảm**

**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/SSHOSING-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/SSHOSING-KSS ngày 12/05/2021; Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC-QTS/SSHOSING-KSS ngày 24/05/2021; và Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/HĐTC-QTS/SSHOSING-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/PRD-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 còn được bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của Xuân Đình theo các Trái Phiếu Xuân Đình phát hành năm 2021 (“**Trái Phiếu Xuân Đình**”) và nghĩa vụ thanh toán của Big Gain theo các trái phiếu do Big Gain phát hành năm 2021 (“**Trái Phiếu Big Gain**”).



**1.2. 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/SSHOUSSING-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/SSHOUSSING-KSS ngày 12/05/2021; Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC-QTS/SSHOUSSING-KSS ngày 24/05/2021; và Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/HĐTC-QTS/SSHOUSSING-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-SSHOUSSING ngày 15/07/2021; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02/HĐTC-QTS/BIGGAIN-KSS-SSHOUSSING ngày 15/07/2021; và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 03/HĐTC-QTS/BIGGAIN-KSS-SSHOUSSING 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, 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/PRD-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 còn được bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của Xuân Đình theo Trái Phiếu Xuân Đình và nghĩa vụ thanh toán của Big Gain theo Trái Phiếu Big Gain.



2. Thời điểm dự kiến rút bớt Tài Sản Bảo Đảm: Tháng 05/2023
3. Sau khi có chấp thuận của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đề nghị KSS phối hợp với Tổ Chức Phát Hành và các tổ chức, cá nhân 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.

Kính đề nghị KSS với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Bên Nhận Thẻ Chấp có ý kiến về việc rút Tài Sản Bảo Đảm nêu trên.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu BTC.

**T/M. CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH NHÀ SUNSHINE** *3*



**CHỦ TỊCH HĐQT**  
*Nguyễn Đình Đức*

