

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2023

BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU

(Về việc: Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đình 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 Đầu tư xây dựng Xuân Đình (“**Tổ Chức Phát Hành**”) hoặc (“**Xuân Đình**”).
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 09, 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: 0107565644

2. Trái phiếu lấy ý kiến

Trái phiếu do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đình phát hành với các thông tin như sau (“**Trái Phiếu**”):

- Mã Trái Phiếu: **XDCCH2126003**
- Ngày phát hành: 22/04/2021
- Ngày đáo hạn: 22/04/2026
- Số lượng Trái Phiếu phát hành: 12.000.000 Trái Phiếu
- Mệnh giá: 100.000 đồng/Trái Phiếu
- Giá trị phát hành: 1.200.000.000.000 đồng (Một nghìn hai trăm tỷ đồng)

B. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM KIỂM PHIẾU:

1. Thời gian: 18h ngày 11 tháng 05 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: Tầng 1, Tòa 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 rút Tài Sản Bảo Đảm của Trái Phiếu do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đình phát hành theo công văn số 2804/2023/CV-XĐ ngày 28 tháng 04 năm 2023 mà Xuân Đình gửi cho KSS (“**Công Văn số 2804**”) về việc xin ý kiến KSS với tư cách Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm của Trái phiếu XDCCH2126003 cụ thể như sau:

1. Nội dung: Rút Tài Sản Bảo Đảm

Tổ Chức Phát Hành xin rút bớt Tài Sản Bảo Đảm của Trái Phiếu XDCCH2126003 như sau:

1.1. Thông tin của 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/XĐ-DAT ngày 24/03/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (“**DAT**”).

(Chi tiết Tài sản 1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/HĐTC-QTS/XĐ-KSS ngày 20/04/2021 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 DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (“**Big Gain**”).

(Chi tiết Tài sản 2 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC/DAT-KSS ngày 15/07/2021 ký giữa DAT, 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 03/HĐTC-QTS/BIGGAIN-KSS-XĐ ngày 15/07/2021 ký giữa Big Gain, KSS và Tổ Chức Phát Hành)

Theo đó,

“**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;
- (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**”).

1.2 Thông tin của 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/XĐ-DAT ngày 24/03/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng (“**DAT**”).

(Chi tiết Tài sản 1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/HĐTC-QTS/XĐ-KSS ngày 20/04/2021 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 DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (“**Big Gain**”).

(Chi tiết Tài sản 2 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC/DAT-KSS ngày 15/07/2021 ký giữa DAT, 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 03/HĐTC-QTS/BIGGAIN-KSS-XĐ ngày 15/07/2021 ký giữa Big Gain, KSS và Tổ Chức Phát Hành)

Theo đó,

“**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; 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.

2. Thời điểm dự kiến rút bớt Tài Sản Bảo Đảm nêu trên: Tháng 05/2023

3. Tỷ lệ duy trì Tài Sản Bảo Đảm sau rút:

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 Housing, Trái Phiếu Xuân Đình, Trái phiếu Big Gain theo các Văn Kiện Trái Phiếu.

4. 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 Thế Chấp sẽ sửa đổi, bổ sung và ký kết 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.

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

1. Đại diện Đại Lý Đăng Ký và Lưu Ký/Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu – Công ty cổ phần Chứng khoán KS:

- | | |
|--------------------------|--|
| - Bà Vũ Hiền Thảo | - Chức vụ: Giám đốc điều hành |
| - Bà Nguyễn Thị Hoan | - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Vận hành Dịch vụ chứng khoán |
| - Bà Nghiêm Phương Huyền | - Chức vụ: Trưởng BP. Vận hành Sản phẩm Tài chính |
| - Bà Ngô Thị Phương Mai | - Chức vụ: Nhân viên |

2. Đại diện Tổ Chức Phát Hành

- | | |
|--|-------------------------|
| - Bà Đỗ Thị Định | - Chức vụ: Phó Giám đốc |
| <i>(Theo văn bản ủy quyền số: 1611/2020/UQ/XDC ngày 16/11/2020 giữa Người đại diện theo pháp luật và bà Đỗ Thị Định)</i> | |
| - Bà: Tô Thị Trang | - Chức vụ: Kế toán viên |

3. Thành phần ban kiểm phiếu

- Đại Lý Đăng Ký và Lưu Ký/Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành thống nhất thành phần ban kiểm phiếu như sau:
 - Bà Nghiêm Phương Huyền - 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: **64** phiếu đại diện cho **12.000.000** Trái Phiếu tương ứng **100%** tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm xin ý kiến.
- Số phiếu lấy ý kiến thu về: **3** phiếu đại diện cho **9.568.677** Trái Phiếu tương ứng **80%** tổng 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/Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trước khi kết thúc thời hạn nhận ý kiến (16/05/2023): chưa xác định.
- Số phiếu lấy ý kiến chưa gửi về cho Đại Lý Đăng Ký và Lưu Ký/Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm kiểm phiếu (11/05/2023): **61** phiếu đại diện cho **2.431.323** Trái Phiếu tương ứng **20%** tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm xin ý kiến.
- Số phiếu lấy ý kiến hợp lệ: **3** phiếu/ **3** phiếu.

- Số phiếu lấy ý kiến không hợp lệ: 0 phiếu/ 3 phiếu.

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

2. Kết Quả Kiểm Phiếu:

Nội dung: Thông qua việc rút bớt Tài Sản Bảo Đảm của Trái Phiếu Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đình (mã Trái Phiếu: XDCCH2126003):

- Số phiếu hợp lệ tán thành: 3 phiếu, tương ứng 9.568.677 Trái Phiếu, chiếm 80% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành.
- Số phiếu hợp lệ không tán thành: 0 phiếu, tương ứng 0 Trái Phiếu, chiếm 0% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành.
- Số phiếu hợp lệ không có ý kiến: 0 phiếu, tương ứng 0 Trái Phiếu, chiếm 0% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành.

F. CÁC NỘI DUNG ĐƯỢC THÔNG QUA:

- Căn cứ kết quả kiểm phiếu nêu trên, Những Người Sở Hữu Trái Phiếu đã thông qua nội dung:

Nội dung: Thông qua việc Tổ Chức Phát Hành được phép rút bớt Tài Sản Bảo Đảm của Trái Phiếu Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đình (mã Trái Phiếu: XDCCH2126003)

1. Thông tin của 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/XĐ-DAT ngày 24/03/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng (“DAT”).

(Chi tiết Tài sản 1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/HĐTC-QTS/XĐ-KSS ngày 20/04/2021 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 DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (“Big Gain”).

(Chi tiết Tài sản 2 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC/DAT-KSS ngày 15/07/2021 ký giữa DAT, KSS và Tổ Chức Phát Hành); và

(3) Tài sản 3:

- 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.
- 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.
- 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;

Theo đó,

“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; 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.

2. Thời điểm dự kiến rút tài sản bảo đảm: Tháng 05/2023

3. Tỷ lệ duy trì Tài Sản Bảo Đảm sau rút:

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 Housing, Trái Phiếu Xuân Đình, Trái phiếu Big Gain theo các Văn Kiện Trái Phiếu.

4. 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 18 giờ 30 phút cùng ngày.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KS

Thành viên
ban kiểm phiếu

Ngô Thị Phương Mai

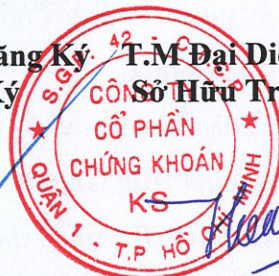
Trưởng ban
kiểm phiếu

Nghiêm Phương Huyền

T.M Đại Lý Đăng Ký
và Lưu Ký

Nguyễn Thị Hoan

T.M Đại Diện Người
Sở Hữu Trái Phiếu



Vũ Hiền Thảo

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Kế toán

Tô Thị Trang

Phó Giám đốc



Đỗ Thị Định

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 Đầu tư xây dựng Xuân Đình bằng văn bản)

STT	Tên Người Sở Hữu Trái Phiếu	Số CMND/ CCCD/ GPHĐ/MSDN	Số lượng Trái Phiếu tham gia biểu quyết	Ghi chú
1			500.000	Phiếu lấy ý kiến hợp lệ
2			4.825.677	Phiếu lấy ý kiến hợp lệ
3			4.243.000	Phiếu lấy ý kiến hợp lệ

