

Ngày 08 tháng 05 năm 2023

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (“Xuân Đỉnh”) với tư cách là Tổ Chức Phát Hành

Đồng kính gửi: Toàn thể Người Sở Hữu Trái Phiếu

Về việc: Thông báo lấy ý kiến bằng văn bản và ngày chốt danh sách

Chúng tôi, Công ty Cổ phần Chứng khoán KS (“KSS”), xin đề cập đến trái phiếu với tổng mệnh giá 1.200 tỷ VND do Xuân Đỉnh phát hành riêng lẻ vào ngày 22 tháng 04 năm 2021, đáo hạn vào ngày 22 tháng 04 năm 2026 (mã trái phiếu: XDCCH2126003). Trừ trường hợp được định nghĩa khác đi tại đây, các từ ngữ được định nghĩa trong Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu quy định tại Phụ lục I của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu số 03/HĐDD/XĐ-KSS ngày 20 tháng 04 năm 2021 giữa Xuân Đỉnh và KSS (“Hợp đồng”) sẽ có cùng nghĩa khi được sử dụng trong văn bản này.

Ngày 05 tháng 05 năm 2023, KSS đã nhận được Công văn số 2804/2023/CV-XĐ của Xuân Đỉnh (“**Công Văn 2804**”) xin ý kiến Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Bên Nhận Thế Chấp về việc rút tài sản bảo đảm của Trái phiếu do Xuân Đỉnh phát hành riêng lẻ, cụ thể như sau:

1. Rút Tài Sản Bảo Đảm

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 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

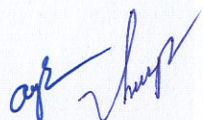
(3) **Tài sản 3:**

(a) Tất cả các tài sản, quyền tài sản của Bên Thế Chấp liên quan đến và phát sinh từ Phân 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).

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 Housing theo các Trái Phiếu Housing phát hành năm 2021 (“**Trái Phiếu Housing**”) 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. 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 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 3.840 tỷ đồng của DAT trong 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)

Để làm rõ,

“**Phân 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 Housing theo Trái Phiếu Housing và 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

Vì vậy, KSS với tư cách là Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu xin thông báo đến Xuân Đình và những Người Sở Hữu Trái Phiếu rằng:

- ✓ Việc lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ thực hiện theo yêu cầu hợp lệ của Xuân Đình;
- ✓ Mục đích lấy ý kiến bằng văn bản: Lấy ý kiến của Người Sở Hữu Trái Phiếu về các nội dung nêu tại Công Văn 2804 ; và
- ✓ Ngày Đăng Ký Cuối Cùng: Ngày 08 tháng 05 năm 2023.

Trân trọng!

TM. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KS



GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH
Vũ Hiền Thảo



