

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 0707/NQ-NSHTP

Hà Nội, ngày 07 tháng 07 năm 2023

NGHỊ QUYẾT HỘI NGHỊ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

- Căn cứ Công văn số 2906/2023/CV-SIGNO ngày 29/06/2023 của Công Ty Cổ Phần Signo Land (“**Tổ Chức Phát Hành**”) về việc tổ chức Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu để xin ý kiến người sở hữu trái phiếu đối với trái phiếu do Tổ Chức Phát Hành phát hành vào ngày 31/12/2021 với mã trái phiếu là SNLCH2123001; và
- Biên bản họp Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu ngày 07 tháng 07 năm 2023 của Người Sở Hữu Trái phiếu và Tổ Chức Phát Hành

**HỘI NGHỊ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU
CÔNG TY CỔ PHẦN SIGNO LAND**

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Thông qua các nội dung Tổ Chức Phát Hành muốn xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu về trái phiếu SNLCH2123001 như sau:

Nội dung 1: Điều chỉnh nội dung “Phụ lục IV. Thông tin chi tiết về đợt chào bán trái phiếu” đính kèm Bản Công Bố Thông Tin đã phát hành tại các mục:

Mục 6.4. Kỳ hạn trái phiếu

Nội dung ban đầu	Nội dung điều chỉnh
18 tháng kể từ Ngày Phát Hành	33 tháng kể từ Ngày Phát Hành

Mục 6.11. Kỳ trả lãi

Nội dung ban đầu	Nội dung điều chỉnh
Trả lãi định kỳ 03 tháng/lần theo dư nợ thực tế.	<ul style="list-style-type: none">- Trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày PVcomBank phê duyệt điều chỉnh lịch trả nợ mới: Thực hiện thu lãi phát sinh tương ứng của tối thiểu 10 trái phiếu tương ứng với số tiền gốc tối thiểu 1 tỷ đồng.- Sau đó, thực hiện thu lãi sau 24 tháng kể từ ngày đầu tư trái phiếu. Toàn bộ lãi phát sinh còn lại trong 24 tháng đầu tiên kể từ ngày đầu tư trái phiếu được phép trả định kỳ 03 tháng/lần trong vòng 03 quý hoặc thu lãi trước hạn theo thỏa thuận giữa nhà đầu tư trái phiếu và tổ chức phát hành- Các kỳ trả lãi tiếp theo: Lãi trả định kỳ 03 tháng/lần theo giá trị dư nợ thực tế.

Mục 8.1. Tài sản bảo đảm: Điều chỉnh nội dung tại mục này thành như sau:

+ Trước khi giải ngân:

STT	Thông tin TSBD	Diện tích (m2)	Giá trị TSBD (VND)
1	Quyền tài sản của Tổ Chức Phát Hành phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc mua bán 139 căn hộ tại Dự án “Công trình hỗn hợp Nhà cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại DLC – Complex Nguyễn Tuân” với Công ty TNHH đầu tư bất động sản DLC	11.908,23	566.217.085.663 (theo chứng thư thẩm định giá số 3112/2021/VNV-CTTĐG ngày 31/12/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá Bắc Việt)
2	Quyền tài sản của Tổ Chức Phát Hành phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc mua bán 202 căn hộ tại Dự án “Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại – Summit Bulding” với Công ty Cổ phần Veracity	21.501,20	1.390.658.994.765 (theo chứng thư thẩm định giá số 3112/2021/VNV-CTTĐG ngày 31/12/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá Bắc Việt)
	Tổng cộng	33.409,43	1.956.876.000.000

+ Sau khi giải ngân:

STT	Thông tin TSBD	Giá trị TSBD (VND)
1	Quyền tài sản của Công ty Cổ phần Signo Land phát sinh từ 35 Hợp đồng mua bán căn hộ và 104 thỏa thuận thanh lý căn hộ giữa Công ty Cổ phần Signo Land và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản DLC, chi tiết gồm:	318.015.973.069
1.1	Quyền tài sản phát sinh từ 35 Hợp đồng mua bán căn hộ	142.807.412.954
1.2	Quyền tài sản phát sinh từ 104 thỏa thuận thanh lý căn hộ	175.208.560.115
2	Quyền tài sản của Công ty CP Signo Land phát sinh từ 146 Hợp đồng mua bán căn hộ và 56 thỏa thuận thanh lý căn hộ giữa Công ty Cổ phần Signo Land và Công ty Cổ phần Veracity, chi tiết gồm:	1.029.517.775.790
2.1	Quyền tài sản phát sinh từ 146 Hợp đồng mua bán căn hộ	868.573.215.919
2.2	Quyền tài sản phát sinh từ 56 thỏa thuận thanh lý căn hộ	160.944.559.872
3	TSBD bổ sung: -Quyền và lợi ích của Chủ đầu tư phát sinh từ dự án DLC – Complex Nguyễn Tuân. -Quyền và lợi ích của Chủ đầu tư phát sinh từ dự án Summit Building. -Toàn bộ phần vốn góp và các quyền lợi phát sinh của 100% phần vốn góp của các thành viên góp vốn Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản DLC. -Toàn bộ cổ phần và các quyền lợi phát sinh của 100% cổ phần của các cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn An Việt. -Toàn bộ cổ phần và các quyền lợi phát sinh của 100% cổ phần của các cổ đông tại Công ty Cổ phần Veracity.	Giá trị TSBD bổ sung tạm tính bằng 0
	Tổng cộng (làm tròn)	1.347.534.000.000

Giá trị tài sản bảo đảm căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 3006/2023/VNV-CTTĐG ngày 30/06/2023 của Công ty TNHH Thẩm định giá Bắc Việt (“Công ty Bắc Việt”).

Mục 9.1. Quyền mua lại Trái phiếu trước hạn

Nội dung ban đầu	Nội dung điều chỉnh
<p>Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại từng phần Trái phiếu tối thiểu từng đợt như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mua lại định kỳ 03 tháng/lần, theo tiến độ bán hàng thực tế. - Số tiền mua lại từng kỳ được xác định theo năng lực tài chính và thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức phát hành và nhà đầu tư trái phiếu. 	<p>Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại từng phần Trái phiếu tối thiểu từng đợt như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày 07/07/2023, tổ chức phát hành thực hiện mua lại tối thiểu 10 trái phiếu tương ứng với số tiền gốc tối thiểu 1 tỷ đồng. - Kỳ mua lại gốc trái phiếu tiếp theo: sau tối đa 03 tháng kể từ ngày tổ chức phát hành thanh toán kỳ gốc và lãi trái phiếu đầu tiên sau thời điểm 07/07/2023. Sau đó, tổ chức phát hành mua lại gốc định kỳ 03 tháng/lần. - Số tiền trả gốc từng kỳ được xác định theo năng lực tài chính và thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức phát hành và nhà đầu tư trái phiếu.

Mục 10.3.4. Điều kiện khác:

Nội dung ban đầu	Nội dung điều chỉnh
<ul style="list-style-type: none"> - Trong vòng 45 ngày làm việc sau khi giải ngân, TCPH làm việc với Chủ đầu tư đề nghị CĐT cung cấp bảo lãnh cho phần căn hộ tại Dự án DLC-Complex Nguyễn Tuấn theo QDD/SXD-QLN ngày 17/7/2019 của Sở xây dựng v/v Nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh tại Dự án DLC-Complex Nguyễn Tuấn. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tổ Chức Phát Hành cam kết bổ sung báo cáo tài chính Kiểm toán năm 2022 chậm nhất trong quý III/2023. - Tổ Chức Phát Hành cung cấp biên bản đối chiếu công nợ giữa các bên định kỳ hàng quý hoặc tại thời điểm giải chấp Tài Sản Bảo Đảm.

Mục 10.3.5. Biện pháp đảm bảo, phương thức nhận và quản lý tài sản đảm bảo: Điều chỉnh mục “Điều kiện giải chấp TSBD là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ”:

Nội dung ban đầu	Nội dung điều chỉnh
<p><u>5.3.1. Trường hợp người mua nhà ký Văn bản chuyển nhượng với Tổ Chức Phát Hành</u></p> <p>i) Khi có đề nghị của Tổ Chức Phát Hành, thực hiện giải chấp quyền tài sản từ các Hợp đồng mua bán căn hộ khi Tổ Chức Phát Hành thỏa mãn điều kiện sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tài khoản của Tổ Chức Phát Hành /Chủ đầu 	<p><u>5.3.1. Trường hợp người mua nhà ký Văn bản chuyển nhượng với Tổ Chức Phát Hành</u></p> <p>i) Khi có đề nghị của Tổ Chức Phát Hành, thực hiện giải chấp quyền tài sản từ các Hợp đồng mua bán căn hộ khi Tổ Chức Phát Hành thỏa mãn điều kiện sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện phong tỏa tài khoản của Tổ Chức

<p>tư mà Bên Mua Trái Phiếu thực hiện phong tỏa có số tiền tối thiểu 70% giá trị Văn bản chuyển nhượng.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tỷ lệ dư nợ gốc/(Giá trị TSBD còn lại sau giải chấp + Số tiền phong tỏa tại tài khoản của Tổ Chức Phát Hành /Chủ đầu tư nêu trên + Giá trị còn phải thu từ các Văn bản chuyển nhượng(nếu có)) tối đa đạt 69,84% tại mọi thời điểm. <p><i>Trong đó:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> + Giá trị TSBD còn lại sau giải chấp: được xác định bằng giá trị TSBD còn lại tương ứng theo giá trị định giá tại Chứng thư định giá số 3112/2021/VNV-CTTĐG ngày 31/12/2021 hoặc các Chứng thư định giá/Báo cáo định giá lại định kỳ còn hiệu lực. + Giá trị còn phải thu từ các Văn bản chuyển nhượng: là giá trị Người mua còn phải thanh toán cho Tổ Chức Phát Hành theo Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Người mua (nếu có) 	<p>Phát Hành/Chủ đầu tư tại Bên Mua Trái Phiếu hoặc thu nợ số tiền tối thiểu bằng 70% giá trị văn bản chuyển nhượng.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tỷ lệ dư nợ gốc/(Giá trị TSBD còn lại sau giải chấp + Số tiền phong tỏa tại tài khoản của Tổ Chức Phát Hành/Chủ đầu tư nêu trên + Giá trị còn phải thu từ các Văn bản chuyển nhượng(nếu có)) tối đa đạt 85,5% tại mọi thời điểm. <p><i>Trong đó:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> + Giá trị TSBD còn lại sau giải chấp: được xác định bằng giá trị TSBD còn lại tương ứng theo giá trị định giá tại Chứng thư định giá số 3006/2023/VNV-CTTĐG ngày 30/06/2023 hoặc các Chứng thư định giá/Báo cáo định giá đang được áp dụng tại thời điểm giải chấp. + Giá trị còn phải thu từ các Văn bản chuyển nhượng: là giá trị Người mua còn phải thanh toán cho Tổ Chức Phát Hành theo Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Người mua (nếu có)
<p><u>5.3.2. Trường hợp người mua nhà có nhu cầu ký hợp đồng mua bán trực tiếp với Chủ đầu tư</u></p> <p>i) Khi có đề nghị của Tổ Chức Phát Hành, thực hiện giải chấp TSBD là quyền tài sản từ các Hợp đồng mua bán căn hộ khi khách hàng thỏa mãn điều kiện sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tài khoản của Tổ Chức Phát Hành /Chủ đầu tư mà Bên Mua Trái Phiếu thực hiện phong tỏa có số tiền tối thiểu bằng 70% giá trị Hợp đồng mua bán căn hộ Chủ đầu tư dự kiến ký với người mua nhà theo đề nghị của Tổ Chức Phát Hành tại Thỏa thuận thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ. - Tỷ lệ dư nợ gốc/(Giá trị TSBD còn lại sau giải chấp + Số tiền phong tỏa tại tài khoản của Tổ Chức Phát Hành /Chủ đầu tư nêu trên + Giá trị Tổ Chức Phát Hành còn phải thu từ Thỏa thuận thanh lý hợp đồng mua 	<p><u>5.3.2. Trường hợp người mua nhà có nhu cầu ký hợp đồng mua bán trực tiếp với Chủ đầu tư</u></p> <p>i) Khi có đề nghị của Tổ Chức Phát Hành, thực hiện giải chấp TSBD là quyền tài sản từ các Hợp đồng mua bán căn hộ khi khách hàng thỏa mãn điều kiện sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện phong tỏa tài khoản của Tổ Chức Phát Hành/Chủ đầu tư tại Bên Mua Trái Phiếu hoặc thu nợ số tiền tối thiểu bằng 70% giá trị Hợp đồng mua bán căn hộ Chủ đầu tư dự kiến ký với người mua nhà theo đề nghị của Tổ Chức Phát Hành tại Thỏa thuận thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ. - Tỷ lệ dư nợ gốc/(Giá trị TSBD còn lại sau giải chấp + Số tiền phong tỏa tại tài khoản của Tổ Chức Phát Hành/Chủ đầu tư nêu trên + Giá trị Tổ Chức Phát Hành còn phải thu từ Thỏa thuận thanh lý hợp đồng mua bán căn

79)
IÀNI
CỔ P
:ÚN
VAN
-1.9

<p>bán căn hộ (nếu có)) tối đa đạt 69,84% tại mọi thời điểm.</p> <p><i>Trong đó:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> + <i>Giá trị TSBD còn lại sau giải chấp: được xác định bằng giá trị TSBD còn lại tương ứng theo giá trị định giá tại Chứng thư định giá số 3112/2021/VNV-CTTĐG ngày 31/12/2021 hoặc các Chứng thư định giá/Báo cáo định giá lại định kỳ còn hiệu lực.</i> + <i>Giá trị Tổ Chức Phát Hành còn phải thu từ Thỏa thuận thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ: là giá trị Chủ đầu tư còn phải thanh toán cho Tổ Chức Phát Hành theo Thỏa thuận thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ tương ứng với căn hộ giải chấp.</i> 	<p>hộ (nếu có)) tối đa đạt 85,5% tại mọi thời điểm.</p> <p><i>Trong đó:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> + <i>Giá trị TSBD còn lại sau giải chấp: được xác định bằng giá trị TSBD còn lại tương ứng theo giá trị định giá tại Chứng thư định giá số 3006/2023/VNV-CTTĐG ngày 30/06/2023 hoặc các Chứng thư định giá/Báo cáo định giá đang được áp dụng tại thời điểm giải chấp.</i> + <i>Giá trị Tổ Chức Phát Hành còn phải thu từ Thỏa thuận thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ: là giá trị Chủ đầu tư còn phải thanh toán cho Tổ Chức Phát Hành theo Thỏa thuận thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ tương ứng với căn hộ giải chấp.</i>
--	--

Nội dung 2: Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Phụ Lục IV Thông tin chi tiết về đợt chào bán trái phiếu đính kèm Bản Công Bố Thông Tin đã phát hành:

(1) Sửa đổi, bổ sung Điều 11.4.1 tại Phụ Lục IV Thông tin chi tiết về đợt chào bán trái phiếu.

11.4.1. Quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu

- (a) Bất kỳ quyết định nào của Người Sở Hữu Trái Phiếu có nội dung sửa đổi Ngày Đến Hạn Trái Phiếu và/hoặc ngày thanh toán lãi Trái Phiếu, giảm và/hoặc ngừng thanh toán khoản tiền gốc hoặc thay đổi lãi suất phải trả của Trái Phiếu hoặc thay đổi loại tiền tệ thanh toán Trái Phiếu (“Vấn Đề Loại Trừ”), phải được sự thông qua của một hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện cho ít nhất 65% tổng mệnh giá Trái Phiếu chưa được thanh toán tại thời điểm đó sau khi loại trừ các Trái Phiếu mua bởi Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Công Ty Con.
- (b) Quyết định bằng văn bản của một hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện cho ít nhất 65% tổng mệnh giá Trái Phiếu chưa được thanh toán tại thời điểm đó sau khi loại trừ các Trái Phiếu mua bởi Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Công Ty Con sẽ ràng buộc tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu.

(2) Sửa đổi thời gian thông báo triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu:

Sửa đổi thời gian lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu là trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi văn bản lấy ý kiến.

Quyết định/ được số Người Sở Hữu Trái Phiếu 65% tổng mệnh giá Trái Phiếu chưa được thanh toán tại thời điểm đó chấp thuận là hợp pháp và hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu không đáp ứng quy định tại Phụ Lục IV Thông tin chi tiết về đợt chào bán trái phiếu và các Văn kiện Trái Phiếu liên quan.



Nội dung 3: Bổ sung nội dung Phụ Lục IV Thông tin chi tiết về đợt chào bán trái phiếu đính kèm Bản Công Bố Thông Tin đã phát hành: Miễn giảm lãi phạt trên gốc quá hạn và lãi chậm trả của Trái Phiếu

- Lãi phạt trên gốc quá hạn: {(là số tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả và tính theo lãi suất chênh lệch giữa lãi suất cho vay quá hạn và lãi suất cho vay trong hạn (là toàn bộ phần chênh lệch của lãi trên gốc quá hạn trừ đi lãi thông thường trên gốc quá hạn)} kể từ ngày phát sinh cho đến ngày 07/07/2023.

- Lãi chậm trả: {là số tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chậm trả (số tiền lãi trong hạn đến hạn trả nợ nhưng chưa trả) tính từ ngày chậm trả đến ngày thanh toán thực tế theo mức 10%/năm áp dụng cho kỳ lãi bị chậm trả trên cơ sở một năm có 365 ngày} kể từ ngày phát sinh cho đến ngày 07/07/2023.

Điều 2: Nghị Quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Tổ Chức Phát Hành, Các Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, những Người Sở Hữu Trái Phiếu và các bên có liên quan đến Trái Phiếu chịu trách nhiệm thi hành Nghị Quyết này.

Nơi nhận:

- Tổ Chức Phát Hành
- Các đơn vị liên quan đến đợt phát hành
- Lưu: Người Sở Hữu Trái Phiếu

NGÂN HÀNG TMCP ĐẠI CHỨNG VIỆT NAM

Với tư cách là Người Sở Hữu Trái Phiếu



PHÓ GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM

Trịnh Thị Thu Trang