

Số: 48./2023/CV-ĐTP

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 05 năm 2023

Kính gửi: QUÝ NHÀ ĐẦU TƯ (“Người Sở Hữu Trái Phiếu”)

Đồng kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN APG (Với tư cách “Đại Lý Lưu Ký” và “Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”)

Đồng kính gửi: NGÂN HÀNG TMCP HÀNG HẢI VIỆT NAM – CHI NHÁNH TP.HỒ CHÍ MINH (Với tư cách “Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đầm”)

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội khóa 14 nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định 153/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 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;
- Nghị định 65/2022/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 16/09/2022 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;
- Bản công bố thông tin phát hành trái phiếu mã DPJCH2224002 ngày 08/08/2022.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (ĐTP) kính gửi tới Quý Nhà Đầu Tư, Quý đối tác lời chào trân trọng và chân thành cảm ơn sự hợp tác của Quý Nhà Đầu Tư, Quý đối tác trong thời gian qua.

Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư LDG đang thực hiện thủ tục thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương theo Điều 55 của Luật kinh doanh bất động sản đối với sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu Chung cư Lô C1 tại Lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (“LDG SKY”). Theo đó, Công ty LDG đã chuẩn bị và hoàn tất các hồ sơ theo quy định tại Khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, bao gồm:

STT	Thành phần hồ sơ	Tình trạng	Ghi chú
1	Văn bản đề nghị thông báo nhà ở đủ điều kiện bán, cho thuê mua	Đã có	Văn bản số 84/2023/CV-LDG/PLDAKV2 ngày 27/3/2023 của Công ty CP Đầu tư LDG ban hành về việc đề nghị xác nhận đủ điều



sol

u

TK

STT	Thành phần hồ sơ	Tình trạng	Ghi chú
			kiện huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai.
2	Giấy phép xây dựng dự án	Đã có	Giấy phép xây dựng số 668/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 1/3/2022.
3	Thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt	Đã có	Bản vẽ thi công đã được phê duyệt theo Quyết định số 43a/2022/QĐ-LDG ngày 10/6/2022.
4	Văn bản thông báo nghiệm thu hoàn thành (phần móng) của công trình	Đã có	Văn bản số 317/GĐ-GĐ1 ngày 24/3/2023 của Cục Giám định – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng dự án Khu chung cư lô C1.
5	Giấy tờ về quyền sử dụng đất	Đã có	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX035560, sổ vào sổ CT58843 cấp ngày 1/9/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư LDG, đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam ngày 16/9/2022.
6	<i>Giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và Bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó</i>	Cần bổ sung	(*)
7	Hồ sơ pháp lý dự án đính kèm	Đã có	Các văn bản pháp lý đính kèm.

(*) Căn cứ quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở quy định:

“b) Chủ đầu tư phải có văn bản gửi Sở Xây dựng nơi có nhà ở kèm theo giấy tờ chứng minh nhà ở có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản; trường hợp có thế chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải gửi kèm theo giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản

thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhân thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó.

Do đó, đối với hồ sơ tại Mục 6 nêu trên, Công ty LDG cần nhận được chấp thuận bằng văn bản của Người sở hữu trái phiếu về việc “Bên Thế Chấp được phép kinh doanh bán các căn hộ thuộc Tài Sản Bảo Đám và không thực hiện giải chấp Tài Sản Bảo Đám”.

Sau khi được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương xác nhận về việc chủ đầu tư đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án LDG SKY, Công ty LDG sẽ đủ điều kiện để tiến hành thủ tục ký kết hợp đồng mua bán với khách hàng. Cụ thể, đến thời điểm hiện tại đã có 595 khách hàng ký kết “Thỏa thuận đặt cọc” mua sản phẩm LDG Sky và đã thanh toán theo tiến độ của “Thỏa thuận đặt cọc” với số tiền tương ứng 10%-20%/Tổng giá trị căn hộ, ngay khi đủ điều kiện cho phép ký Hợp đồng mua bán với khách hàng, Công ty LDG có thể yêu cầu khách hàng đã ký “Thỏa thuận đặt cọc” nêu trên thực hiện ký Hợp đồng mua bán chính thức và yêu cầu thanh toán theo tiến độ quy định, trường hợp khách hàng không tiến hành ký Hợp đồng mua bán và thanh toán theo tiến độ thì khách hàng vi phạm nghĩa vụ và mất toàn bộ số tiền đã thanh toán theo quy định trong “Thỏa thuận đặt cọc”. Theo tính toán thận trọng của Công ty LDG trong thời điểm hiện tại liên quan đến tình hình khó khăn chung của thị trường bất động sản, tổng số tiền Công ty LDG có thể thu dự kiến đối với số khách hàng đồng ý ký Hợp đồng mua bán đợt đầu và thanh toán theo quy định là 100 tỷ đồng (Dự kiến trong vòng 45 ngày kể từ ngày các Nhà Đầu Tư “**Thông qua việc đồng ý cho Bên Thế Chấp được phép kinh doanh bán các căn hộ thuộc Tài Sản Bảo Đám là dự án LDG SKY và không thực hiện giải chấp Tài Sản Bảo Đám**”), các tháng tiếp theo tổng số tiền thu dự kiến 200 - 300 tỷ đồng. Trường hợp, thu xếp được Ngân hàng tài trợ giải ngân cho khách hàng mua sản phẩm Dự án LDG Sky, số tiền dự kiến thu về trong năm 2023 dự kiến 1.100 – 1.200 tỷ đồng (giá bán bình quân không thấp hơn 30.000.000đ/m²).

Nhằm hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và tạo điều kiện cho Tổ Chức Phát Hành thực hiện Nghĩa Vụ Trái Phiếu đối với những Người Sở Hữu Trái Phiếu, Công ty ĐTP tiến hành thực hiện thủ tục lấy ý kiến của Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản (hoặc một hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật), cụ thể như sau:

1. Các nội dung xin ý kiến của Người Sở Hữu Trái Phiếu

1.1 Nội dung xin ý kiến 1: Thông qua việc đồng ý cho Bên Thế Chấp (LDG) được phép kinh doanh bán các căn hộ thuộc Tài Sản Bảo Đám là dự án LDG SKY và không thực hiện giải chấp Tài Sản Bảo Đám.

Khi thực hiện kinh doanh bán sản phẩm bất động sản thuộc Dự án LDG SKY, Tổ Chức Phát Hành và Bên Thế Chấp cam kết tuân thủ Các Điều Kiện Trái Phiếu. Theo đó:

- a. Toàn bộ số tiền thu được từ việc kinh doanh Tài Sản Bảo Đám phải được chuyển vào tài khoản chuyên thu (“**Tài Khoản Chuyên Thu**”) của Bên Thế Chấp mở tại Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám (MSB) và được tạm khóa tại Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám.

Thông tin Tài Khoản Chuyên Thu:



sol

u

3/4

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
- Tài khoản số: 0400 10100 95000 tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

- b. Toàn bộ số tiền thu được từ việc kinh doanh ưu tiên sử dụng thanh toán lần lượt **nghĩa vụ trái phiếu**, phí môi giới (tối đa 10%/sản phẩm).
- c. “Tuân thủ các Điều Kiện Trái Phiếu được quy định tại Bản Công Bố Thông Tin, Các Điều Kiện Trái Phiếu và các điều kiện tại Hợp Đồng Thế Chấp liên quan.

1.2 ***Nội dung xin ý kiến 2: Thông qua việc giao Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo đảm và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện giám sát các nội dung xin ý kiến và cam kết của Tổ Chức Phát Hành tại văn bản này sau khi được Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua.***

2. **Các cam kết của Tổ Chức Phát Hành và Công ty LDG:**

2.1 ***Cam kết thời gian hoàn thành nghĩa vụ trả lãi trái phiếu đến hạn: Trong vòng 45 ngày kể từ ngày có Nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận các nội dung nêu trên.***

Trường hợp Tổ Chức Phát Hành không thực hiện theo cam kết trên, Người Sở Hữu Trái Phiếu được quyền:

2.2.1 Được quyền "**Xử lý Tài Sản Bảo Đảm**" theo quy định tại **Bản Công Bố Thông Tin và các văn kiện liên quan** hoặc

2.2.2 Được quyền "**Mua ưu đãi sản phẩm căn hộ của Dự án LDG SKY**”:

- a. Giá mua ưu đãi căn hộ: **25 triệu đồng/m²** (chưa bao gồm VAT)
- b. Chủ đầu tư cam kết giá chuyển nhượng căn hộ LDG SKY trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu có nhu cầu chuyển nhượng lại với giá không thấp hơn **30 triệu đồng/m²** và phí bán hàng không quá 5%.
- c. Khoản **chênh lệch giữa Giá trị căn hộ và Nghĩa vụ trái phiếu** (nếu có) cần đóng thêm, Người Sở Hữu Trái Phiếu được **gia hạn thanh toán** cho đến khi được chuyển nhượng và/hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận căn hộ (**Áp dụng cho các Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu giá trị trái phiếu từ 1 tỷ đồng trở lên. Đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu giá trị trái phiếu dưới 1 tỷ đồng, Người Sở Hữu Trái Phiếu đóng đủ 1 tỷ để hưởng quyền tương ứng**).
- d. Chủ đầu tư hỗ trợ thu xếp ngân hàng cho vay trên hợp đồng mua bán căn hộ khi đủ điều kiện để có thể được giải ngân bù đắp/thanh toán theo tiến độ.

2.2 ***Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ thực hiện thủ tục để điều chỉnh tăng lãi suất của Trái phiếu thêm 01%/năm so với mức lãi suất đang áp dụng nếu toàn bộ các nội dung mà Tổ Chức Phát Hành xin ý kiến tại mục 1 của văn bản này được thông qua bởi một Nghị quyết của Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu. Phương án tăng lãi suất của Trái Phiếu dự kiến như sau:***

sol

- a. Lãi suất Trái phiếu sẽ thay đổi từ 12,5%/năm lên 13,5%/năm.
- b. Mức lãi suất sau điều chỉnh sẽ được áp dụng cho kỳ tính lãi tiếp theo kể từ thời điểm Nghị quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua các nội dung mà Tổ Chức Phát Hành xin ý kiến tại mục 1 của văn bản này và thông qua thủ tục điều chỉnh lãi suất theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu.
- c. Tổ chức phát hành cam kết phối hợp cùng APG và MSB thực hiện cam kết trên và hoàn thiện các thủ tục theo quy định trong thời gian sớm nhất.

2.3 Các thực hiện khác của Tổ Chức Phát Hành và Công ty LDG:

- a. Đang thực hiện tìm kiếm, đàm phán với các đối tác có năng lực tài chính để hợp tác đầu tư Dự án LDG SKY.
- b. Đang thực hiện tìm kiếm, đàm phán với các đối tác có năng lực tài chính để bán si sản phẩm LDG SKY với cam kết giá bán si không thấp hơn giá vốn nhằm đảm bảo quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- c. Toàn bộ nguồn thu từ Hợp tác đầu tư và kinh doanh sản phẩm được chuyển vào tài khoản chuyên thu và sử dụng theo các cam kết nêu trên.

Thời điểm gửi văn bản xin ý kiến: Trước ngày **23/05/2023**

Thời hạn tiếp nhận ý kiến của Người Sở Hữu Trái Phiếu: Trong vòng **15** ngày làm việc kể từ thời điểm văn bản xin ý kiến.

Kính trình Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu xem xét những vấn đề nêu trên và biểu quyết vào phiếu lấy ý kiến đính kèm công văn này.

Nơi nhận:

Như trên;

Lưu: VT.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG ĐẠI THỊNH PHÁT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Võ Hồ Chí Hoàng



sol

su

5/4