

THÔNG BÁO LẤY Ý KIẾN

V/v: Giải chấp một phần Tài Sản Bảo Đảm hiện đang bảo đảm cho trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản, đáo hạn năm 2024 với tổng mệnh giá 1.000 tỷ VND do Công ty Cổ phần Bất động sản BIM (“**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**BIM Land**”) phát hành ngày 30/12/2020 (“**Trái Phiếu BIMB2023001**” hay “**Trái Phiếu**”)

Kính gửi: - **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THUẬT**
 (**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**” hay “**TCBS**”)
 - **NGÂN HÀNG TMCP KỸ THUẬT VIỆT NAM**
 (**“Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm”**)

Căn cứ:

- Các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu được đính kèm làm Phụ Lục I của Hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ngày 30/12/2020 (“**Các Điều Kiện Trái Phiếu**”);
 - Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm số 01/2020/SMA/BIM-BIMHL-TCB ngày 30/12/2020 giữa Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Sản xuất Hạ Long và Tổ Chức Phát Hành (“**Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**”);
 - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/HDTG-BDS/BIM-BIMHL-TCB ngày 30/12/2020 giữa Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Sản xuất Hạ Long (“**BIM Hạ Long**” hay “**Bên Bảo Đảm**”), Tổ Chức Phát Hành và Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm cùng các phụ lục, sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có) (“**Hợp Đồng Thế Chấp Bất Động Sản**”);
- (Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong thông báo này, trừ khi được định nghĩa khác tại thông báo này, sẽ có nghĩa tương tự như được quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm).

Công ty Cổ phần Bất động sản BIM xin chân thành cảm ơn sự hợp tác và tin tưởng của Quý Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Quý Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm đã dành cho chúng tôi trong thời gian vừa qua.

Để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu và Nghĩa Vụ Chia Sẻ, Bên Bảo Đảm hiện đang thế chấp cho Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm các Tài Sản Bảo Đảm là các quyền sử dụng đất tại phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh chi tiết như sau:

GCN QSDĐ	Diện tích (m2)	Giá Trị Định Giá (VND) *	Giá Trị Bảo Đảm (VND)
CO 033313	15.064,02	945.000.000.000	661.500.000.000
CO 033006	2.629,01	132.000.000.000	92.400.000.000
CB 324935	4.898,49	370.000.000.000	259.000.000.000
CB 324936	3.980,03	282.000.000.000	197.400.000.000
CB 838316	1.055,64	100.000.000.000	70.000.000.000
CM 051756	889,00	50.000.000.000	35.000.000.000
Tổng	28.516,19	1.879.000.000.000	1.315.300.000.000

* Giá trị định giá Tài Sản Bảo Đảm theo chứng thư thẩm định giá số 21.12.0013/CT-MB ngày 09/12/2021 của Công ty CP Thẩm định giá Hoa Mặt Trời và thỏa thuận giữa các bên.



Trong đó Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm cụ thể như sau:

STT	Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm**	Tổng mệnh giá Trái phiếu đang lưu hành	Giá Trị Định Giá (VND)	Giá Trị Bảo Đảm (VND)
1	Trái Phiếu	1.000.000.000.000	1.879.000.000.000	1.315.300.000.000
Tổng		1.000.000.000.000	1.879.000.000.000	1.315.300.000.000

** Theo quy định tại Hợp đồng thế chấp số MMD202013295042/HĐTC ngày 30/12/2020 ("Hợp Đồng MMD202013295042"), Tài Sản Bảo Đảm đang được sử dụng để bảo đảm cho nghĩa vụ của Trái Phiếu và khoản vay theo hạn mức tín dụng theo hợp đồng cấp tín dụng số MMD202113303721/HĐCTD ngày 30/12/2020 ("Hợp Đồng MMD202113303721"). Tuy nhiên, theo công văn số 26556252-02/TCB-SRN ngày 12/07/2022 của Techcombank, tính đến thời điểm hiện tại, dư nợ tín dụng của của Syrena Việt Nam tại Techcombank theo Hợp Đồng MMD202113303721 bằng 0, đồng thời hạn mức tín dụng theo Hợp Đồng MMD202113303721 đã hết hiệu lực và Techcombank không còn yêu cầu chia sẻ 6 tài sản bảo đảm này để đảm bảo cho nghĩa vụ tại Hợp đồng MMD202113303721; do vậy, các Tài Sản Bảo Đảm sẽ không còn bảo đảm cho nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Nghĩa Vụ Chia Sẻ nữa mà chỉ bảo đảm cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu. Chúng tôi sẽ thực hiện việc sửa đổi các nội dung liên quan tại hợp đồng thế chấp để ghi nhận nội dung thay đổi này.

Tuy nhiên, để phục vụ cho việc phát triển dự án và hoạt động sản xuất kinh doanh của Bên Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành xin đề xuất được giải chấp một phần Tài Sản Bảo Đảm là 03 quyền sử dụng đất ("Tài Sản Bảo Đảm Giải Chấp") sau:

GCN QSDĐ	Diện tích (m2)	Giá Trị Định Giá (VND)	Giá Trị Bảo Đảm (VND)
CB 324936	3.980,03	282.000.000.000	197.400.000.000
CB 838316	1.055,64	100.000.000.000	70.000.000.000
CM 051756	889,00	50.000.000.000	35.000.000.000
Tổng	5.924,67	432.000.000.000	302.400.000.000

Tài Sản Bảo Đảm dự kiến còn lại sau giải chấp là:

GCN QSDĐ	Diện tích (m2)	Giá Trị Định Giá (VND)	Giá Trị Bảo Đảm (VND)
CO 033313	15.064,02	945.000.000.000	661.500.000.000
CO 033006	2.629,01	132.000.000.000	92.400.000.000
CB 324935	4.898,49	370.000.000.000	259.000.000.000
Tổng	22.591,52	1.447.000.000.000	1.012.900.000.000

Tổng Giá Trị Bảo Đảm sau giải chấp vẫn lớn hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu là 1.000.000.000.000 VND và đáp ứng các quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu. Đồng thời giá trị định giá của Tài Sản Bảo Đảm sau giải chấp tương đương với 144% Tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành. Do đó, việc giải chấp Tài Sản Bảo Đảm Giải Chấp như trên sẽ không ảnh hưởng tới quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Vì vậy, bằng thông báo này, chúng tôi đề nghị Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu lấy ý kiến của những Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc:

- Chấp thuận cho Tổ Chức Phát Hành được giải chấp một phần Tài Sản Bảo Đảm là 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 324936, CB 838316 và CM 051756 với tổng Giá Trị Bảo Đảm tại thời điểm định giá gần nhất là 302.400.000.000 VND;
- Giao và ủy quyền cho Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (tùy trường hợp áp dụng) quyết định và thực hiện các công việc cần thiết với Tổ Chức Phát Hành và các bên có liên quan khác nhằm hoàn tất nội dung tại mục (a) nêu trên (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc quyết định đàm phán, ký kết các hợp đồng bảo đảm, phụ lục/thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Các

558306 - C
NG TY
PHẦN
DỘNG SÁ
BIM
3 - T. QUẢN

Văn Kiện Trái Phiếu (nếu cần thiết) và các hồ sơ khác có liên quan và làm việc với cơ quan Nhà nước để công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm cho Tài Sản Bảo Đảm (nếu cần thiết)).

Thời gian lấy ý kiến dự kiến từ ngày 14/07/2022 đến ngày 31/07/2022 hoặc một thời hạn khác tùy theo quyết định của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Kính đề nghị Quý Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hỗ trợ thực hiện các thủ tục cần thiết để lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu trong thời gian sớm nhất.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như Kính gửi
- Lưu VP

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN BIM



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đoàn Quốc Huy

