

Hà Nội, ngày 28 tháng 12 năm 2023

BIÊN BẢN HỌP
HỘI NGHỊ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU CLACH2124001
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ CAM LÂM

I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY VÀ TRÁI PHIẾU CLACH2124001

1. Thông tin chính về Công ty

- Tên doanh nghiệp: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ CAM LÂM (Sau đây gọi là “Công ty” hoặc “Tổ chức phát hành”)
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô D14C, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hoà
- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 4201608162 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 31/7/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 07/07/2022

2. Thông tin chính về trái phiếu

- Tổ chức phát hành: Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm
- Mã trái phiếu: CLACH2124001
- Loại chứng khoán phát hành: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có bảo đảm
- Kỳ hạn trái phiếu: 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ ngày phát hành
- Ngày phát hành: 14/04/2021
- Ngày đáo hạn: 14/04/2024
- Ngày thanh toán lãi: Là ngày đáo hạn và/hoặc là ngày thực hiện quyền mua lại

II. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC HỘI NGHỊ

- Thời gian: Từ 08h00, Thứ Năm ngày 28 tháng 12 năm 2023.
- Địa điểm: Tầng 3, số 2A phố Đại Cồ Việt, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

III. THÀNH PHẦN THAM DỰ

- Đại diện Tổ Chức Phát Hành trái phiếu - Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm
 - o Bà: Bùi Thị Kim Thanh
Chức vụ: Người được ủy quyền của Phó Tổng giám đốc

Ủy quyền theo Nghị quyết Hội đồng thành viên số 1112/2023/NQ-HĐTV ngày 11/12/2023 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm.

Ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 2512/2023/GUQ-CLA ngày 25/12/2023 của Phó Tổng Giám đốc điều hành Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm.

- Người Sở Hữu Trái Phiếu/Người được Người Sở Hữu Trái Phiếu ủy quyền (theo Phụ lục danh sách đính kèm).

IV. GIỚI THIỆU BAN KIỂM TRA TƯ CÁCH NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU VÀ BÁO CÁO HỘI NGHỊ KẾT QUẢ KIỂM TRA TƯ CÁCH NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU THAM DỰ HỘI NGHỊ

1. Giới thiệu Ban kiểm tra tư cách Người Sở Hữu Trái Phiếu

- Bà Trần Thị Thảo: Trưởng ban.
- Ông Bùi Trần Dương: Thành viên.

2. Báo cáo Hội nghị kết quả kiểm tra tư cách Người Sở Hữu Trái Phiếu tham dự Hội nghị

Bà Trần Thị Thảo - Trưởng Ban kiểm tra tư cách Người Sở Hữu Trái Phiếu đọc Biên bản kiểm tra tư cách Người Sở Hữu Trái Phiếu tham dự Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu CLACH2124001, cụ thể:

Tính đến thời điểm 08h45 ngày 28/12/2023, kết quả kiểm tra tư cách Người Sở Hữu Trái Phiếu như sau:

- Theo danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu tham dự Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu CLACH2124001 (ngày 12/12/2023) của Công ty, tổng số lượng trái phiếu chưa thanh toán/đang lưu hành là 64.099 trái phiếu, tương ứng với tổng mệnh giá trái phiếu chưa thanh toán/đang lưu hành: 640.990.000.000 đồng
- Tổng số Người Sở Hữu Trái Phiếu CLACH2124001 được mời tham dự Hội nghị: 07 Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện cho 64.099 trái phiếu chưa được thanh toán/đang lưu hành, tương ứng với 640.990.000.000 đồng mệnh giá trái phiếu chưa được thanh toán/đang lưu hành.
- Số đại biểu là Người Sở Hữu Trái Phiếu CLACH2124001 hoặc Người được Người Sở Hữu Trái Phiếu CLACH2124001 ủy quyền tham dự họp có mặt: 04 Người Sở Hữu Trái Phiếu, đại diện cho 63.599 trái phiếu, tương ứng với 635.990.000.000 đồng mệnh giá trái phiếu, chiếm tỷ lệ 99,22% tổng mệnh giá trái phiếu CLACH2124001 chưa được thanh toán/đang lưu hành.

Căn cứ khoản c Điều 12 Mục E/Điều kiện, Điều khoản của trái phiếu tại Bản Công bố Thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước mã trái phiếu

CLACH2124001, Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu CLACH2124001 của Công ty đủ điều kiện tiến hành.

V. GIỚI THIỆU VÀ THÔNG QUA CHỦ TỌA, BAN THƯ KÝ HỘI NGHỊ VÀ BAN KIỂM PHIẾU

1. Chủ tọa Hội nghị

- Bà Bùi Thị Kim Thanh – Người được ủy quyền của Phó Tổng giám đốc: Chủ tọa Hội nghị.

2. Ban Thư ký Hội nghị

- Bà Trần Thị Thảo: Thư ký Hội nghị.

3. Ban kiểm phiếu

- Bà Trần Thị Thảo: Trưởng ban.

- Ông Bùi Trần Dương: Thành viên.

Thành phần Chủ tọa, Ban Thư ký, Ban kiểm phiếu được Hội nghị thống nhất thông qua với tỷ lệ 100% tổng mệnh giá trái phiếu chưa được thanh toán/đang lưu hành tham dự Hội nghị tán thành.

VI. NỘI DUNG HỘI NGHỊ

Bà Bùi Thị Kim Thanh – Chủ tọa Hội nghị trình bày Tờ trình Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu. Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu tiến hành xem xét, thông qua việc Điều chỉnh lãi suất của Trái phiếu CLACH2124001 và các Điều kiện và Điều khoản có liên quan của Trái phiếu CLACH2124001 theo Bản Công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước mã trái phiếu CLACH2124001 và các nội dung tương ứng tại văn bản, hồ sơ, tài liệu có liên quan đến trái phiếu CLACH2124001, các nội dung cụ thể như sau:

A. Điều chỉnh quy định về Lãi Suất và các nội dung liên quan đến Lãi Suất của Trái phiếu CLACH2124001

1. Căn cứ:

(i) Điểm b Điều 1 Phần III.E tại Bản Công bố thông tin (Bản CBTT) Trái phiếu CLACH2124001 ngày 08/04/2021.

(ii) Nghị Quyết Hội nghị Người sở hữu Trái phiếu CLACH2124001 số 04/2023/NQ-NSHTP-CLACH2124001 ngày 24/07/2023.

- Nội dung hiện hành:

Trái Phiếu phát hành là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có bảo đảm; phát hành và thanh toán bằng tiền Đồng Việt Nam; kỳ hạn 36 (ba mươi sáu) tháng; lãi suất cố định áp dụng cho toàn bộ thời gian 36 (ba mươi sáu) tháng được xác định là 15%/năm; được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ có mệnh giá là 10.000.000 đồng/Trái Phiếu (mười triệu đồng một Trái Phiếu).

- **Nội dung điều chỉnh:**

Trái Phiếu phát hành là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có bảo đảm; phát hành và thanh toán bằng tiền Đồng Việt Nam; kỳ hạn 36 (ba mươi sáu) tháng; lãi suất cố định áp dụng cho thời gian kể từ Ngày phát hành trái phiếu đến trước ngày tổ chức Hội nghị Người sở hữu trái phiếu (27/12/2023) được xác định là 15%/năm, lãi suất cố định áp dụng kể từ ngày tổ chức Hội nghị người sở hữu trái phiếu (28/12/2023) cho đến hết kỳ hạn của Trái phiếu được xác định là 12%/năm; được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ có mệnh giá là 10.000.000 đồng/Trái Phiếu (mười triệu đồng một Trái Phiếu)

2. **Căn cứ:**

(i) Điểm a Điều 4 Phần III.E tại Bản Công bố thông tin (Bản CBTT) Trái phiếu CLACH2124001 ngày 08/04/2021.

(ii) Nghị Quyết Hội nghị Người sở hữu Trái phiếu CLACH2124001 số 04/2023/NQ-NSHTP-CLACH2124001 ngày 24/07/2023

- **Nội dung hiện hành:**

(a) **Trái Phiếu có lãi suất được xác định theo nguyên tắc sau:**

(ii) “**Lãi suất**” của Trái Phiếu được xác định như sau:

Lãi suất cố định áp dụng cho toàn bộ kỳ hạn 36 tháng của Trái Phiếu được xác định là 15%/năm (mười lăm phần trăm một năm).

- **Nội dung điều chỉnh:**

(a) **Trái Phiếu có lãi suất được xác định theo nguyên tắc sau:**

(ii) “**Lãi suất**” của Trái Phiếu được xác định như sau:

Lãi suất cố định áp dụng cho thời gian kể từ Ngày phát hành trái phiếu đến trước ngày tổ chức Hội nghị Người sở hữu trái phiếu (27/12/2023) được xác định là 15%/năm, lãi suất cố định áp dụng kể từ ngày tổ chức Hội nghị Người sở hữu trái phiếu (28/12/2023) cho đến hết kỳ hạn của Trái phiếu được xác định là 12%/năm (mười hai phần trăm một năm).

B. Điều chỉnh nội dung tương ứng quy định tại (các) văn bản, hồ sơ, tài liệu có liên quan đến Trái Phiếu CLACH2124001 về các Điều kiện và Điều khoản được điều chỉnh nêu tại Mục A nêu trên

1. Điều chỉnh nội dung tương ứng quy định tại (các) văn bản, hồ sơ, tài liệu có liên quan đến Trái Phiếu CLACH2124001 về các Điều kiện và Điều khoản được điều chỉnh nêu tại Mục A nêu trên.

2. Các nội dung điều chỉnh tương ứng quy định tại (các) văn bản, hồ sơ, tài liệu có liên quan đến Trái Phiếu CLACH2124001 về các Điều kiện và Điều khoản được điều

chỉnh nêu tại Mục A nêu trên sẽ có hiệu lực điều chỉnh sau khi được Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua. Các nội dung không được điều chỉnh vẫn sẽ được áp dụng theo quy định được nêu tại Bản Công bố thông tin (Bản CBTT) Trái phiếu CLACH2124001 ngày 08/04/2021 và các văn bản điều chỉnh có liên quan và áp dụng trong suốt thời hạn lưu hành của Trái phiếu.

- C. Ủy quyền cho Tổng Giám Đốc/Phó Tổng Giám đốc Công ty thực hiện toàn bộ các công việc cần thiết để triển khai, hoàn thiện các công việc nêu tại Mục A và Mục B phần VI biên bản này theo đúng quy định của Pháp luật. Trong phạm vi ủy quyền, Tổng Giám đốc/Phó Tổng Giám đốc được quyền ủy quyền lại để thực hiện các công việc nêu trên.

VII. BIỂU QUYẾT NỘI DUNG HỘI NGHỊ

Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện bỏ phiếu biểu quyết nội dung Hội nghị. Sau đó, Ban kiểm phiếu đã tiến hành kiểm phiếu và lập Biên bản kiểm phiếu biểu quyết.

Bà Trần Thị Thảo – Trưởng ban Kiểm phiếu đã công bố kết quả biểu quyết nội dung Hội nghị theo Biên bản kiểm phiếu biểu quyết. Kết quả biểu quyết nội dung của Hội nghị như sau:

- 1. Thông qua toàn bộ các nội dung tại Tờ trình Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu về Điều chỉnh lãi suất của Trái phiếu CLACH2124001 và các Điều kiện và Điều khoản có liên quan của Trái phiếu CLACH2124001 theo Bản Công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước mã trái phiếu CLACH2124001 và các nội dung tương ứng tại văn bản, hồ sơ, tài liệu có liên quan đến trái phiếu CLACH2124001:**

Biểu quyết không hợp lệ 0 trái phiếu, tương ứng 0 đồng mệnh giá trái phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng mệnh giá trái phiếu chưa thanh toán/đang lưu hành tham dự Hội nghị.

Biểu quyết hợp lệ: 63.599 trái phiếu, tương ứng 635.990.000.000 đồng mệnh giá trái phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng mệnh giá trái phiếu chưa thanh toán/đang lưu hành tham dự Hội nghị.

- Biểu quyết tán thành là 63.599 trái phiếu, tương ứng 635.990.000.000 đồng mệnh giá trái phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng mệnh giá trái phiếu chưa thanh toán/đang lưu hành tham dự Hội nghị.
- Biểu quyết không tán thành là 0 trái phiếu, tương ứng 0 đồng mệnh giá trái phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng mệnh giá trái phiếu chưa thanh toán/đang lưu hành tham dự Hội nghị.
- Biểu quyết không có ý kiến là 0 trái phiếu, tương ứng 0 đồng mệnh giá trái phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng mệnh giá trái phiếu chưa thanh toán/đang lưu hành tham dự Hội nghị.

Căn cứ theo Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước mã trái phiếu CLACH2124001 và các quy định pháp luật có liên quan, nội dung

được thông qua với 100% tổng mệnh giá trái phiếu chưa được thanh toán/đang lưu hành tham dự Hội nghị tán thành.

VIII. THÔNG QUA BIÊN BẢN HỌP VÀ NGHỊ QUYẾT HỘI NGHỊ

1. Biên bản này do Ban Thư ký phiên họp ghi lại đầy đủ và trung thực, đã được đọc và được Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua trước khi kết thúc phiên họp.
2. Biên bản và Nghị quyết Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu CLACH2124001 đã được Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua với 100% tổng mệnh giá trái phiếu chưa thanh toán/đang lưu hành tham dự Hội nghị biểu quyết tán thành và đã được Đại diện hợp pháp của Tổ chức phát hành trái Phiếu CLACH2124001 chấp thuận.

Cuộc họp Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu CLACH2124001 của Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm đã kết thúc vào hồi 9 giờ 45 cùng ngày.

**T/M BAN THƯ KÝ
TRƯỞNG BAN**



Trần Thị Thảo


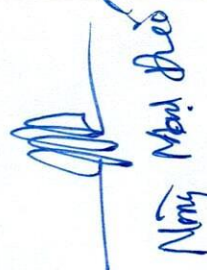
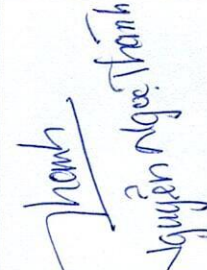

CHỦ TỌA



Bùi Thị Kim Thanh

DANH SÁCH NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU THAM GIA BIỂU QUYẾT

(Đính kèm theo Biên bản Hội nghị NSH TP số 28/2023/BBH-NSHTP-CLACH2124001 ngày 28/12/2023)

STT	Người sở hữu Trái phiếu	Số ĐKSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ	Số lượng trái phiếu sở hữu/ủy quyền (trái phiếu)	Giá trị trái phiếu sở hữu theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ đại diện cho tổng số trái phiếu đang lưu hành/chưa thanh toán	Ký Biên bản họp
1	CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN EVEREST	0103015027	22/12/2006	Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội	Tầng 3,6,9 số 2A phố Đại Cồ Việt, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	59.937	599.370.000.000	93,51%	 Lê Minh Khuê
	Người được ủy quyền: Ông Lê Minh Khuê	033078000014	04/05/2021	CỤC CS QLHC VỀ TTXH	73 ngõ 11 Lương Định Của, P3 d13TT Kim Liên, Kim Liên, Đống Đa, Hà Nội				
2	CÔNG TY CỔ PHẦN PAC QUỐC TẾ	0102031046	22/12/2021	Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội	Phòng 504, Số 6 Vũ Ngọc Phan, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội	2.062	20.620.000.000	3,22%	 Nông Minh Đức
	Người được ủy quyền: Ông Nông Mạnh Đức	024089000294	10/09/2018	CỤC CS ĐKQL CT VÀ DLQG VỀ DC	Số 65 Yên Ninh, Trúc Bạch, Ba Đình, Hà Nội				
3	CAO THỊ ĐOAN TRANG	079163006522	04/04/2018	CỤC CS ĐKQL CT VÀ DLQG VỀ DC	531A HUỲNH VĂN BÀNH, PHƯỜNG 11, QUẬN PHÚ NHUẬN, HCM	200	2.000.000.000	0,31%	 Nguyễn Ngọc Thành
	Người được ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Thành	034092011406	06/11/2022	CỤC CS QLHC VỀ TTXH	Phố Tân Thắng, Tân Bình, Thành phố Dĩ An, Bình Dương				
4	NGUYỄN ĐỨC TU	030077001069	17/08/2022	CỤC CS QLHC VỀ TTXH	Khu A, Thị trấn Gia Lộc, tỉnh Hải Dương	1.400	14.000.000.000	2,18%	 Nguyễn Đức Tu
TỔNG CỘNG						63.599	635.990.000.000	99,22%	





CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 12 năm 2023

TỜ TRÌNH
HỘI NGHỊ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ CAM LÂM (CLA)
Mã Trái Phiếu: CLACH2124001

PHẦN A: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH CHUNG

I. VẤN ĐỀ TIÊU CỰC

1. Tình hình kinh tế - xã hội

Sự biến động về tình hình thế giới do chiến tranh, lạm phát đã ảnh hưởng tiêu cực đến sự phát triển kinh tế chung của thế giới. Trong đó, việc FED liên tục tăng lãi suất đã áp lực thêm khó khăn cho nền kinh tế thế giới.

Tại Việt Nam, các hoạt động kinh tế cũng đã ảnh hưởng bởi tình hình kinh tế chung của thế giới từ lạm phát, tăng lãi suất của FED và các diễn biến tiêu cực liên quan đến các vấn đề pháp lý liên tục xảy ra đã tác động mạnh mẽ đến tâm lý nhà đầu tư, hoạt động kinh doanh chung của thị trường. Không chỉ ảnh hưởng đối với mảng bất động sản, hầu như hiện nay các ngành, lĩnh vực khác cũng bị ảnh hưởng nghiêm trọng từ tình hình kinh tế chung toàn cầu như việc các công ty liên tục cắt giảm nhân sự, giảm quy mô hoạt động kinh doanh.

Ngoài ra, Ngân hàng Nhà nước đã liên tục điều chỉnh tăng tỷ giá trung tâm của đồng USD đã tác động mạnh mẽ đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Trong đó, Bộ Xây dựng cũng đã chỉ ra đối với thị trường bất động sản, lạm phát toàn cầu và tỷ giá ngoại tệ đã tác động đến giá nguyên vật liệu xây dựng, sản xuất và lãi suất tăng cao đã gây ra khó khăn cho toàn thị trường cả doanh nghiệp và khách hàng mua nhà. Việc ảnh hưởng của tình hình kinh tế - xã hội đã ảnh hưởng đến chi phí đầu tư thực hiện dự án của Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm (Công ty).

2. Tình hình tín dụng và thị trường bất động sản

Như đã thấy trong thời gian từ cuối năm 2022 đến năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã liên tục điều chỉnh lãi suất tiền gửi lên mức 06%/năm dưới tác động của tình hình chung thế giới. Kéo theo đó, đồng loạt các Ngân hàng thương mại đã tăng lãi suất cho vay lên mức gần 13%/năm và vay tín chấp lên mức gần 16%/năm.

Mặt khác, Ngân hàng Nhà nước ban hành các văn bản về kiểm soát rủi ro hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng đã tác động mạnh mẽ đến hoạt động của toàn thị trường bất động sản. Ví dụ những khoản cho vay đối với kinh doanh bất động sản áp dụng hệ số điều chỉnh rủi ro là 200% và đối với những khoản cho vay mua nhà nếu như với giá trị trên 4 tỉ đồng áp dụng hệ số rủi ro là 150%.

Trước các tác động của việc điều chỉnh hệ số rủi ro tín dụng, các thông tin tiêu cực liên quan thị trường bất động sản, cùng việc room tín dụng của các Ngân hàng thương mại gần như đã cạn kiệt khi chỉ vừa hết Quý 3/2022 đã gây ra những khó khăn chồng chất về sức khỏe tài chính, tình hình hoạt động của thị trường bất động sản. Đồng thời, các hoạt động vay mua nhà ở của khách hàng tại các Ngân hàng thương mại cũng gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng bởi room tín dụng, tiêu chí đánh giá khoản vay và các quy định điều hành của cơ quan nhà nước.

Bước sang năm 2023, thị trường vẫn chưa có nhiều khởi sắc. Đến hết Quý III/2023, nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, diễn biến phức tạp. GDP ước tính chỉ tăng 4,24% so với cùng kỳ năm trước, với việc nền kinh tế tăng trưởng chậm làm ảnh hưởng đến sự phục hồi của nhiều ngành nghề sản xuất, trong đó đặc biệt là ngành nghề bất động sản.

Thêm vào đó, sự thay đổi của các quy định pháp luật liên quan đến thị trường trái phiếu kèm theo room tín dụng bị hạn chế ở thời điểm hiện tại, cùng các điều chỉnh hệ số rủi ro đã kết hợp tạo nên một rào cản và khó khăn tiếp nối thêm khó khăn cho thị trường bất động sản nói chung và Công ty nói riêng.

3. Tình hình tại địa phương nơi có Dự án

Theo thông tin từ Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa, trong quý I/2023 toàn tỉnh ghi nhận 3.878 giao dịch bất động sản (BDS) với tổng giá trị khoảng 1.613 tỷ đồng. Trong đó, có 2.935 giao dịch từ đất nền, 875 giao dịch từ nhà ở riêng lẻ và 68 giao dịch căn hộ chung cư. Nếu so với giao dịch quý III và quý IV/2022 lần lượt là 1.200 tỷ đồng và gần 250 tỷ đồng, có thể thấy giá trị các giao dịch BDS tại Khánh Hòa trong ba tháng đầu năm 2023 đã tăng đáng kể.

Cuối tháng 3/2023, Thủ tướng Chính phủ đã thông qua hai quy hoạch lớn của tỉnh Khánh Hòa là Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050. Ngoài ra, các đồ án lớn khác như Điều chỉnh Quy hoạch chung TP Nha Trang, Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm cơ bản đã hoàn thiện và được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định. Với những tín hiệu đáng mừng nêu trên, trong thời gian tới tình hình bất động sản tỉnh Khánh Hòa được dự đoán sẽ có những hiệu ứng tốt hơn.

4. Tâm lý thị trường bất động sản

Theo Báo cáo thị trường từ Hội Môi giới BDS Việt Nam (VARIS), nguyên nhân sự

trầm lắng của lĩnh vực BĐS do hàng loạt chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp... cũng như vướng mắc về pháp lý chưa được tháo gỡ một cách triệt để buộc tất cả thành viên trong thị trường phải rơi vào trạng thái “chờ đợi”. Đáng chú ý, thanh khoản thị trường về đây xuyên suốt những tháng qua khiến nhiều chủ đầu tư liên tục dời lịch mở bán sản phẩm mới theo kế hoạch; nhà đầu tư cá nhân cũng chờ đợi cơ hội đầu tư vững chắc, tỷ lệ khách hàng giữ tiền chờ thời điểm phù hợp để xuống tiền ước chiếm đến 88,7%.

Cũng theo Báo cáo này, tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt 11%, giảm hơn 50% so với cùng kỳ năm ngoái, căn hộ chung cư chiếm trên 70% lượng giao dịch thành công. Giá đất nền ở những khu vực từng xảy ra sốt đất tiếp tục được điều chỉnh về giá trị phù hợp, tương xứng với giá trị đầu tư vào nội tại sản phẩm và hạ tầng khu vực. Nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy tài chính giai đoạn 2018 - 2022 buộc phải cắt lỗ từ 10 - 30%, thậm chí lên đến 30 - 50%. Những người thế chấp BĐS vay tiền ngân hàng không có khả năng nộp bổ sung tiền, tài sản đảm bảo bị phát mãi để thu hồi nợ, càng tạo áp lực về thanh khoản cho thị trường.

II. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG NGUỒN VỐN HUY ĐỘNG TỪ TRÁI PHIẾU CLACH2124001

1. Tình hình sử dụng nguồn vốn huy động từ trái phiếu

Đối với toàn bộ khoản tiền huy động được từ đợt phát hành trái phiếu CLACH2124001, CLA sử dụng đúng mục đích, cụ thể được giải ngân cho các mục đích sau:

STT	Hạng mục giải ngân	Số tiền giải ngân	Thời gian giải ngân
1	Đầu tư xây dựng dự án Khu du lịch sinh thái Prime – Prime Cam Ranh Bay Hotels & Resorts giai đoạn II.	581.090.000.000	Quý 2 năm 2021
		59.900.000.000	Quý 3 năm 2021

2. Tình hình thế chấp các tài sản đảm bảo

Không có tài sản bảo đảm.

KẾT LUẬN: Từ tất cả các yếu tố về kinh tế, xã hội và những tác động tiêu cực trực tiếp đến thị trường bất động sản đã làm cho thị trường bất động sản biến động mạnh. Song song, các Ngân hàng siết chặt hạn mức cho vay tín dụng đặc biệt là cho vay bất động sản kéo theo thị trường BĐS chững lại, dẫn đến thanh khoản các công ty bị ảnh hưởng. Khó khăn chung này đã và đang làm chậm lại việc hoàn thiện xây dựng, phát triển Dự án BĐS và ảnh hưởng đến việc kinh doanh bán hàng. Bên cạnh đó, các nhu cầu thanh toán tập trung vào thời điểm cuối năm trước và đầu năm nay ngày càng tăng cao. Hiện tại Công ty đã và đang nỗ lực hết sức thu xếp nguồn vốn để đảm bảo cho quyền lợi Nhà đầu tư.

PHẦN B: CÁC NỘI DUNG TRÌNH HỘI NGHỊ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

Vì những lý do nêu trên, nhằm chủ động đảm bảo quyền lợi của người sở hữu trái phiếu và cân đối dòng tiền hoạt động kinh doanh, Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm kính trình Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu tiến hành xem xét, thông qua việc điều chỉnh lãi suất của Trái phiếu CLACH2124001 theo Bản Công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước mã trái phiếu CLACH2124001 với các nội dung như sau:

I. Điều chỉnh quy định về Lãi Suất và các nội dung liên quan đến Lãi Suất của Trái phiếu CLACH2124001

1.1. Căn cứ:

- (i) Điểm b Điều 1 Phần III.E tại Bản Công bố thông tin (Bản CBTT) Trái phiếu CLACH2124001 ngày 08/04/2021.
- (ii) Nghị Quyết Hội nghị Người sở hữu Trái phiếu CLACH2124001 số 04/2023/NQ-NSHTP-CLACH2124001 ngày 24/07/2023.

- Nội dung hiện hành:

Trái Phiếu phát hành là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có bảo đảm; phát hành và thanh toán bằng tiền Đồng Việt Nam; kỳ hạn 36 (ba mươi sáu) tháng; lãi suất cố định áp dụng cho toàn bộ thời gian 36 (ba mươi sáu) tháng được xác định là 15%/năm; được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ có mệnh giá là 10.000.000 đồng/Trái Phiếu (mười triệu đồng một Trái Phiếu).

- Nội dung điều chỉnh:

Trái Phiếu phát hành là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có bảo đảm; phát hành và thanh toán bằng tiền Đồng Việt Nam; kỳ hạn 36 (ba mươi sáu) tháng; lãi suất cố định áp dụng cho thời gian kể từ Ngày phát hành trái phiếu đến trước ngày tổ chức Hội nghị Người sở hữu trái phiếu (27/12/2023) được xác định là 15%/năm, lãi suất cố định áp dụng kể từ ngày tổ chức Hội nghị người sở hữu trái phiếu (28/12/2023) cho đến hết kỳ hạn của Trái phiếu được xác định là 12%/năm; được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ có mệnh giá là 10.000.000 đồng/Trái Phiếu (mười triệu đồng một Trái Phiếu).

1.2. Căn cứ:

- (i) Điểm a Điều 4 Phần III.E tại Bản Công bố thông tin (Bản CBTT) Trái phiếu CLACH2124001 ngày 08/04/2021.
- (ii) Nghị Quyết Hội nghị Người sở hữu Trái phiếu CLACH2124001 số 04/2023/NQ-NSHTP-CLACH2124001 ngày 24/07/2023

- Nội dung hiện hành:

(a) Trái Phiếu có lãi suất được xác định theo nguyên tắc sau:

(ii) “**Lãi suất**” của Trái Phiếu được xác định như sau:

Lãi suất cố định áp dụng cho toàn bộ kỳ hạn 36 tháng của Trái Phiếu được xác định là 15%/năm (mười lăm phần trăm một năm).

- **Nội dung điều chỉnh:**

(a) Trái Phiếu có lãi suất được xác định theo nguyên tắc sau:

(ii) “**Lãi suất**” của Trái Phiếu được xác định như sau:

Lãi suất cố định áp dụng cho thời gian kể từ Ngày phát hành trái phiếu đến trước ngày tổ chức Hội nghị Người sở hữu trái phiếu (27/12/2023) được xác định là 15%/năm, lãi suất cố định áp dụng kể từ ngày tổ chức Hội nghị Người sở hữu trái phiếu (28/12/2023) cho đến hết kỳ hạn của Trái phiếu được xác định là 12%/năm (mười hai phần trăm một năm).

II. Điều chỉnh nội dung tương ứng quy định tại (các) văn bản, hồ sơ, tài liệu có liên quan đến Trái Phiếu CLACH2124001 về các Điều kiện và Điều khoản được điều chỉnh nêu tại Mục I nêu trên.

2.1. Điều chỉnh nội dung tương ứng quy định tại (các) văn bản, hồ sơ, tài liệu có liên quan đến Trái Phiếu CLACH2124001 về các Điều kiện và Điều khoản được điều chỉnh nêu tại Mục I nêu trên.

2.2. Các nội dung điều chỉnh tương ứng quy định tại (các) văn bản, hồ sơ, tài liệu có liên quan đến Trái Phiếu CLACH2124001 về các Điều kiện và Điều khoản được điều chỉnh nêu tại Mục I nêu trên sẽ có hiệu lực điều chỉnh sau khi được Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua. Các nội dung không được điều chỉnh vẫn sẽ được áp dụng theo quy định được nêu tại Bản Công bố thông tin (Bản CBTT) Trái phiếu CLACH2124001 ngày 08/04/2021 và các văn bản điều chỉnh có liên quan và áp dụng trong suốt thời hạn lưu hành của Trái phiếu.

III. Ủy quyền cho Tổng Giám Đốc/Phó Tổng Giám đốc Công ty thực hiện toàn bộ các công việc cần thiết để triển khai, hoàn thiện các công việc nêu tại Mục I và Mục II phần B từ trình này theo đúng quy định của Pháp luật. Trong phạm vi ủy quyền, Tổng Giám đốc/Phó Tổng Giám đốc được quyền ủy quyền lại để thực hiện các công việc nêu trên.

Trân trọng kính trình.