

Ngày 15 tháng 11 năm 2024

Quý 3G Langtry, LLC

3G Langtry Fund Management, LLC

Số 1 phố Sansome, Phòng 2080 San Francisco, CA 94104

Tiêu đề: Cam kết bổ sung vốn chủ sở hữu cho Dự án Anasu

Kính gửi Langtry Fund Management, LLC:

Mục đích của lá thư này là xác nhận cam kết của Lotusland Investment Holdings Inc. ("Nhà quản lý đầu tư"), Mahaman Development Group, LLC ("Nhà phát triển") và Bohn Valley Holdings 1 LLC ("Bên vay dự án Anasu") đối với Dự án Anasu Resort Giai đoạn 1A ("Dự án Anasu"), 3G Langtry Fund, LLC ("Bên cho vay") và các nhà đầu tư EB-5 hỗ trợ Dự án Anasu.

Theo phán quyết gần đây của Tòa Phúc thẩm California, trong đó khẳng định tất cả các thách thức từ Báo cáo tác động môi trường đối với Dự án Anasu và Dự án phát triển khu nghỉ dưỡng Anasu rộng 16.000 mẫu Anh của chúng tôi, không bao gồm các phân tích về tác động của rủi ro cháy rừng và tác động của việc sơ tán khẩn cấp cộng đồng (tác động sau này không nằm trong Tòa Phúc thẩm, nhưng đã là nội dung của phán quyết của tòa sơ thẩm trước đó), các đơn vị liên kết của Bên vay dự án Anasu cam kết cung cấp 20 triệu đô la vốn chủ sở hữu bổ sung (Cam kết vốn chủ sở hữu). Vốn này dự kiến sẽ được đóng góp trong bốn (4) tháng tới, trong thời gian đó, Nhà phát triển sẽ hợp tác với Quận Lake để chuẩn bị, công bố và chúng nhận các bản sửa đổi bổ sung bắt buộc đối với Báo cáo tác động môi trường nhằm đảm bảo phê duyệt lại cuối cùng các quyền sử dụng đất (Phê duyệt lại cuối cùng). Các khoản tiền này sẽ giúp hỗ trợ tiến độ phát triển, chi tiêu và tạo việc làm liên tục cần thiết để đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư EB-5.

Nhà quản lý đầu tư đã đồng ý với Bên cho vay để phân bổ và chi tiêu Cam kết vốn chủ sở hữu độc quyền trong Dự án Anasu để hỗ trợ phát triển liên tục và tạo việc làm thông qua Phê duyệt lại cuối cùng, dự kiến diễn ra vào khoảng tháng 6 năm 2025. Thay mặt cho Bên vay Dự án Anasu, Nhà phát triển có dự định bắt đầu sử dụng các khoản tiền EB-5 mà Bên cho vay dự kiến sẽ giải ngân chậm nhất là quý 3 năm 2025.

Cả Nhà quản lý đầu tư và Nhà phát triển đều khẳng định nghĩa vụ của Người vay dự án Anasu là chấp nhận các khoản ứng trước EB-5 từ Người cho vay để phát triển Dự án Anasu theo thỏa thuận cho vay EB-5. Chúng tôi cũng lưu ý rằng công ty liên kết Anasu Farm Investors, LLC của chúng tôi đã đảm bảo hoàn thành Dự án Anasu theo các điều khoản của thỏa thuận vay EB-5 và các tài liệu vay EB-5 khác, nhằm giúp đảm bảo Dự án Anasu hoàn thành đúng thời hạn và tạo việc làm cho các nhà đầu tư EB-5.

Cho đến nay, Nhà quản lý đầu tư và Nhà phát triển đã đóng góp hơn 175 triệu đô la vốn cho Dự án Anasu, ngoài cam kết vốn chủ sở hữu được mô tả tại đây. Quá trình phát triển đang diễn ra sẽ bao gồm tiến độ xây dựng theo chiều ngang, bao gồm đường tại công trường, cảnh quan, thủy lợi và công trình dân dụng. Quá trình xây dựng theo chiều dọc sắp tới sẽ tập trung vào các ngôi nhà mẫu bất động sản ban đầu. Công việc thiết kế đang diễn ra bao gồm các kế hoạch cho các lô đất và nhà ở dân cư, cũng như cơ sở hạ tầng kỹ thuật, môi trường, thủy văn, điện và viễn thông/sợi quang. Ngoài ra, trung tâm bán hàng Jackson Street dự kiến sẽ hoàn thành các kế hoạch cuối cùng và bắt đầu cải tạo cho người thuê vào quý đầu tiên của năm 2025, với kế hoạch mở cửa cho những người mua nhà tiềm năng và các nhà đầu tư EB-5 vào quý 3 năm 2025.

Cả Nhà quản lý đầu tư và Nhà phát triển đều là những tổ chức có nhiều kinh nghiệm và được kính trọng trong ngành bất động sản toàn cầu, với nguồn vốn lớn. Tổng quan về Nhà quản lý đầu tư, Nhà phát triển và ban lãnh đạo của Dự án Anasu được đính kèm dưới dạng Phụ lục A.

Chúng tôi vẫn tin tưởng vào sự thành công của Dự án Anasu và rất vui mừng được tiếp tục hợp tác với 3G Langtry Fund, LLC và các nhà đầu tư EB-5 để phát triển điểm đến đặc biệt này trong Khu nghỉ dưỡng Anasu lớn hơn.

Trân trọng,

Kevin B. Case

Managing Partner

Tập đoàn phát triển Mahaman, LLC

Alex Xu

CEO

Công ty cổ phần đầu tư Lotusland

Phụ lục A

Tổng quan về Quản lý đầu tư, Nhà phát triển và Lãnh đạo cho Dự án Anasu

Tập đoàn phát triển Mahaman, Inc. ("Mahaman") - Nhà phát triển

Mahaman Development Group là công ty phát triển bất động sản được thành lập vào năm 2014 bởi Adrian Zecha, Jonathan Breene và Chris Meredith và là đối tác phát triển của Lotusland Investment Holdings Inc. Zecha là chủ khách sạn nổi tiếng và là người sáng lập khu nghỉ dưỡng sang trọng Aman Resorts, còn Breene là nhà phát triển bất động sản thành công và là người sáng lập khu nghỉ dưỡng Setai Resorts.

Có trụ sở tại San Francisco, Mahaman Development Group tập trung vào việc phát triển các bất động sản sang trọng tại một số địa điểm đáng mơ ước nhất thế giới. Sứ mệnh của công ty là tạo ra những bất động sản đặc biệt, độc nhất vô nhị đáp ứng nhu cầu của những người mua sành điệu và mang đến những trải nghiệm phong cách sống độc đáo. Mahaman nổi tiếng với các dự án nhà ở cao cấp có các tiện nghi và dịch vụ đẳng cấp thế giới. Công ty đã tham gia vào một số dự án đáng chú ý, bao gồm Residences tại Mandarin Oriental, Bodrum ở Thổ Nhĩ Kỳ và Residences tại W Singapore Sentosa Cove.

Kinh nghiệm kết hợp của Zecha và Breene trong lĩnh vực khách sạn hạng sang và phát triển bất động sản mang đến cho Mahaman góc nhìn độc đáo về việc tạo ra những bất động sản đặc biệt đáp ứng nhu cầu của những người mua giàu có. Cam kết của công ty trong việc tạo ra những trải nghiệm sống vô song đã mang lại cho công ty danh tiếng là nhà phát triển bất động sản hạng sang hàng đầu.

Nhóm phát triển dự án Anasu

Dự án đang được phát triển bởi các thành viên chủ chốt sau đây của Mahaman:

Adrian Zecha - Nhà sáng lập & Đồng chủ tịch

Adrian Zecha là một trong những nhà sáng tạo và điều hành hàng đầu thế giới của các khách sạn và khu nghỉ dưỡng sang trọng từng đoạt giải thưởng. Là người sáng lập Aman Resorts nổi tiếng thế giới, Giám đốc kiêm Chủ tịch danh dự của GHM nổi tiếng với việc phát triển các bất động sản đặc biệt định nghĩa lại các điểm đến mà chúng tọa lạc.

Ông Zecha là một trong ba đối tác sáng lập của Regent International Hotels Limited (RIH), nơi ông chịu trách nhiệm phát triển và tài trợ cho các dự án khách sạn của RIH và sự phát triển nhanh chóng của công ty thành một trong những nhà điều hành/chủ sở hữu khách sạn hạng sang hàng đầu thế giới. Ông Zecha cũng là cổ đông sáng lập và giám đốc không điều hành của Rafael Hotels Limited. Công ty liên doanh này với Georg Rafael sau đó đã được bán cho Mandarin Oriental Hotel Group.

Năm 1988, Zecha thành lập Amanpuri, khu nghỉ dưỡng Aman đầu tiên, và qua đó tái định nghĩa trải nghiệm nghỉ dưỡng sang trọng. Triết lý tiên phong của ông là tạo ra các mô hình lưu trú "boutique" tinh tế với phong cách tối giản và nhạy cảm với môi trường, kết hợp sự thân mật và phong cách với dịch vụ không gì sánh bằng. Công thức này sau đó đã được nhân rộng tại các khu nghỉ dưỡng Aman trên toàn thế giới và nhận được sự ca ngợi rộng rãi.

Cách tiếp cận này cũng được áp dụng vào công việc của ông với GHM kể từ khi thành lập vào năm 1992, góp phần định hình một số khách sạn và khu nghỉ dưỡng độc đáo nhất thế giới.

Jonathan J. Breene - Nhà sáng lập & Đồng Chủ tịch

Jonathan J. Breene là Nhà sáng lập The Setai Hotels & Resorts, một công ty chuyên tạo ra, phát triển và quản lý các khách sạn boutique năm sao sang trọng và các bất động sản dân cư tại các thị trường chọn lọc trên toàn cầu.

Ông đã tham gia quy hoạch hoặc phát triển nhiều dự án khách sạn và nhà ở cao cấp, bao gồm:

- **The Vendome**, một tòa chung cư siêu sang tại Turtle Creek Blvd ở Dallas;
- **Amanyara** tại Turks & Caicos;
- **Norman's Cay**, một hòn đảo tư nhân ở Exumas, Bahamas;
- Dự án khách sạn và biệt thự mặt biển tại **Jose Ignacio, Punta del Este**;
- **Đảo Java**, một phần của Quần đảo Thế Giới ở Dubai;
- **The Setai, Wall Street**, tòa nhà chung cư cao cấp tại 40 Broad St, Wall Street;
- **400 Fifth Avenue**, một tòa tháp khách sạn và dân cư 60 tầng tại Fifth Ave, New York.

Hiện tại, ông Breene đang làm việc trên các dự án mới trên khắp thế giới.

Ông Breene từng giữ vai trò điều hành tại Millennium Partners, nhà phát triển các dự án chung cư cao cấp và dự án đa năng như **The Four Seasons, Miami**, một dự án 80 tầng kết hợp văn phòng, khách sạn và nhà ở. Ông cũng từng làm việc cho một liên doanh do Zechendorf Realty dẫn đầu, phát triển dự án bờ sông Queens West tại Queens, New York.

Ông tốt nghiệp Đại học Columbia với bằng Thạc sĩ Phát triển Bất động sản và có Thạc sĩ Môi trường Xây dựng trong Quản lý Xây dựng từ Đại học Công nghệ Queensland, Úc. Ngoài ra, ông còn nhận Huy chương Dũng cảm của Nữ hoàng Elizabeth II và từng là thành viên Hội đồng Quản trị của International House tại New York.

Kevin Case - Đối tác & Giám đốc Xây dựng

Kevin Case có hơn 30 năm kinh nghiệm ở cấp cao trong lĩnh vực phát triển bất động sản, đã quản lý hơn 3,5 tỷ USD trong nhiều dự án phát triển khác nhau. Ông Case đã có hơn 20 năm giữ vị trí Phó Chủ tịch Điều hành tại một trong những công ty bất động sản tư nhân lớn nhất ở Bắc Mỹ, nơi ông chịu trách nhiệm và giám sát việc lập kế hoạch kiến trúc, kỹ thuật và xây dựng, quy hoạch đô thị, huy động vốn, lập ngân sách, lập lịch trình, tìm nguồn cung ứng, quản lý hợp đồng, quản lý tài chính và nhiều công việc khác.

Ông Case là một chuyên gia có tính kỷ luật cao, thực tế, và có khả năng xây dựng mối quan hệ, với niềm đam mê thực hiện và cung cấp các dự án phát triển chất lượng cao, có lợi nhuận.

Thế mạnh lớn nhất của ông là khả năng lựa chọn và dẫn dắt các nhóm để đạt được mục tiêu và kỳ vọng của dự án cũng như các bên liên quan.

Ông Case đã đóng góp vào sự thành công của các dự án tại Bắc Mỹ, Châu Á, Châu Âu và vùng Caribe. Một trong những dự án nổi bật mà ông lãnh đạo là **Ten Trinity Square**, một tòa nhà lịch sử được xếp hạng nằm ngay trung tâm London, được chuyển đổi từ một tòa nhà văn phòng thành khách sạn và căn hộ **Four Seasons**. Sau khi đàm phán thành công để mua tài sản, ông đã dẫn đầu các nỗ lực xin giấy phép quy hoạch cần thiết để cho phép xây dựng thêm các căn hộ mới. Ông cũng lãnh đạo việc thiết kế và chuyển giao tài sản cho **Reignwood Group**.

Kể từ khi gia nhập **Mahaman** vào năm 2016, ông Case đã chịu trách nhiệm dẫn dắt việc thiết kế và xây dựng khu nghỉ dưỡng **Anasu** siêu sang trọng đẳng cấp thế giới và các biệt thự tư nhân nằm trên diện tích khoảng 16.000 mẫu Anh tại vùng Thung lũng Rượu vang California.

Ông tốt nghiệp Đại học Auburn với bằng Quản lý Kinh doanh, là thành viên của chương trình chứng nhận PSP danh tiếng và có chứng chỉ Quản lý Dự án thông qua Đại học Cornell.

Pete Zola - Phó Chủ tịch Cung ứng

Với hơn ba thập kỷ kinh nghiệm trong lĩnh vực hoạch định chiến lược, phát triển kinh doanh và quản lý chuỗi cung ứng xây dựng toàn cầu, Pete Zola đã chứng minh được khả năng thúc đẩy lợi nhuận và hiệu quả trong các ngành bất động sản, xây dựng và vật liệu xây dựng.

Chuyên môn của ông trong lĩnh vực mua sắm, quản lý nhà cung cấp và hậu cần, kết hợp với tầm nhìn chiến lược, khiến ông trở thành tài sản quý giá đối với các tổ chức muốn nâng cao hiệu suất hoạt động và đạt được sự tăng trưởng bền vững. Kể từ khi gia nhập **Mahaman Development Group, LLC** vào năm 2020, Pete đã thành công trong việc dẫn dắt các sáng kiến tối ưu hóa chi phí xây dựng, tăng cường tính minh bạch trong chuỗi cung ứng và cải thiện khả năng dự đoán cho nhiều dự án đa dạng.

Những cột mốc nổi bật trong sự nghiệp của Pete bao gồm thời gian làm việc tại **Webcor Builders**, nơi ông điều hành các dịch vụ doanh nghiệp và quản lý khối lượng giao dịch hàng năm trị giá 12 triệu USD, hỗ trợ các dự án xây dựng lớn với trọng tâm là giảm chi phí và tăng hiệu quả hoạt động. Vai trò lãnh đạo của ông tại **Paramount Builders Supply, Pro-Shore LLC**, và **Next Door Company** càng minh chứng cho khả năng thúc đẩy tăng trưởng doanh thu đáng kể và mở rộng thị trường.

Trong suốt sự nghiệp của mình, Pete đã thể hiện kỹ năng lãnh đạo xuất sắc, quản lý hiệu quả các nhóm làm việc và thúc đẩy một môi trường hợp tác để đạt được các mục tiêu của tổ chức.

Pete sở hữu bằng Cử nhân Khoa học Kỹ thuật Kiến trúc từ **Viện Công nghệ Wentworth** ở Boston, Massachusetts.

Brian Morton - Phó Chủ tịch Cấp cao về Xây dựng

Brian Morton có 38 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, quản lý nhiều loại dự án đa dạng, bao gồm giám sát các công việc tại Sân bay Quốc tế San Francisco, các tòa tháp **Four Seasons** và **St. Regis**, hệ thống xử lý nước thải của San Francisco, Thư viện Chi nhánh Khu Phố Tàu, và dự án **Transbay Transit Center** của Webcor - dự án công trình công cộng lớn nhất từng được thực hiện tại Bắc California, với tổng giá trị lên tới 1,4 tỷ USD.

Kinh nghiệm của ông bao gồm các dự án công cộng, dự án kết hợp và các dự án thiết kế - xây dựng. Đối với các dự án quy mô lớn, ông đã tham gia vào nhiều công trình mang tính biểu tượng tại San Francisco, với các chương trình tuyển dụng địa phương và tiếp cận cộng đồng mở rộng.

Brian Morton cũng có sự đóng góp rộng rãi cho các tổ chức lực lượng lao động cộng đồng tại San Francisco. Ông tích cực hỗ trợ, là thành viên và/hoặc phục vụ các tổ chức như: **CityBuild Academy**, chương trình **SFUSD Tech 21**, **Văn phòng Phát triển Lực lượng Lao động Kinh tế (OEWD)**, **Hội đồng Đầu tư Lực lượng Lao động**, **First Source Hiring**, **Mission Hiring Hall**, và **Hội đồng Học nghề của Công đoàn Lao động Bắc California**.

Lotusland Investment Holdings Inc. - Quản lý Đầu tư

Là đại diện quản lý cho Anasu Resort Holdings, Inc. và tất cả các công ty con sở hữu hoàn toàn, Lotusland Investment Holdings Inc. (gọi là "Quản lý Đầu tư") quản lý khoản đầu tư cổ phần từ chủ sở hữu vào Dự án.

Lotusland Investment Holdings Inc. là một công ty đầu tư bất động sản chuyên về các khu nghỉ dưỡng với các phát triển đi xa hơn các tiện nghi tiêu chuẩn của các khu nghỉ dưỡng cao cấp khác. Từ các spa dịch vụ đầy đủ, các nhà hàng điếm đến các vườn nho mang lại hương vị hấp dẫn, Lotusland Investment Holdings Inc. tạo ra những bất động sản phục vụ một lối sống đầy phong cách và kỳ diệu. Phát triển các bất động sản đẳng cấp thế giới ở những vị trí ngoạn mục là điều tự nhiên đối với Lotusland Investment Holdings Inc. Sự kết hợp giữa sự nhạy bén trong đầu tư, nguồn lực cơ sở hạ tầng và các đối tác hàng đầu đã giúp Lotusland Investment Holdings Inc. có được lợi thế rõ rệt.

Ngoài việc Lotusland Investment Holdings Inc. đã mang đến nhiều cơ hội đầu tư, công ty này hướng tới việc phát triển một cách có trách nhiệm nhất có thể. Trong việc phát triển các dự án của mình, Lotusland Investment Holdings Inc. cân nhắc hai yếu tố quan trọng đó là: môi trường và cộng đồng địa phương. Liên quan đến môi trường, Lotusland Investment Holdings Inc. tìm cách phát triển với mức độ tác động tối thiểu đến môi trường, vận hành với sự bền vững và chú ý đến mọi chi tiết khi có thể. Lotusland Investment Holdings Inc. cũng luôn nghĩ ra cách hoạt động một cách có trách nhiệm xã hội, hỗ trợ cộng đồng địa phương và các thành viên của cộng đồng đó. Việc nuôi dưỡng cộng đồng địa phương giúp các dự án trở nên mạnh mẽ và có sức ảnh hưởng hơn, đồng thời làm phong phú cuộc sống của những người xung quanh.

Lotusland Investment Holdings Inc. đặt mục tiêu tạo ra những trải nghiệm đẳng cấp thế giới cung cấp sản phẩm tốt nhất trong phân khúc giá của mình, những dự án kết hợp một cách hoàn hảo với môi trường xung quanh, trong khi vẫn nổi bật với tầm nhìn xuất sắc. Khách hàng của Lotusland Investment Holdings Inc. có khẩu vị cực kỳ tinh tế và các dự án của công ty mang lại giá trị trên mọi giác quan. Lotusland Investment Holdings Inc. cam kết nâng cao trải nghiệm khách hàng. Công ty tận dụng kinh nghiệm sâu rộng trong ngành khách sạn kết hợp với chuyên môn về đầu tư và các đối tác tận tâm để hoàn thành những tầm nhìn được hiện thực hóa trọn vẹn.

Alex Xu - CEO

Là Giám đốc điều hành của Lotusland Investment Holdings Inc., Alex Xu cam kết với triết lý của công ty trong việc chọn lựa các địa điểm dự án có vẻ đẹp tự nhiên bởi vì "vẻ đẹp tự nhiên là điều gần như không thể sao chép". Điều này đi kèm với trách nhiệm to lớn trong việc bảo vệ môi trường, một cam kết mà anh mang đến cho Dự án Anasu Resort. Ông bắt đầu sự nghiệp của mình là một nhà phân tích cho một công ty tư vấn kinh tế trước khi tham gia toàn thời gian vào công việc phát triển. Anh đã học hỏi được những điểm tinh tế của ngành này

khi làm việc dưới sự hướng dẫn của Jonathan Breene cùng đội ngũ của ông. Ông đã có những kiến thức quý giá về ngành phát triển và mua lại dự án toàn cầu nhờ vào kinh nghiệm hàng thập kỷ của đội ngũ này. Là một thành viên trẻ của nhóm Mahaman, ông cũng mang đến một góc nhìn mới cho việc phát triển dự án, cùng với sự khác biệt thể hệ trong các yếu tố cần xem xét và cảm nhận về việc quy hoạch và thiết kế. Trước khi trở thành Giám đốc điều hành vào năm 2020, ông đã đảm nhiệm các vai trò thư ký và kế toán trưởng tại Lotusland Investment Holdings Inc.