

PHƯƠNG ÁN

MUA LẠI TRÁI PHIẾU TRƯỚC HẠN - LẦN 4 (MÃ SỐ 25062018-01)

CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định 153/2020/NĐ-CP 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;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị ban hành theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 21/08/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Nghị quyết số 506/NQ-HĐTV ngày 14/7/2017 của Hội đồng thành viên Tổng công ty HUD về việc chấp thuận chủ trương phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2017 và phương án hoán đổi, mua lại trái phiếu HUD năm 2015;
- Nghị quyết số 754/NQ-HĐTV ngày 06/11/2017 của Hội đồng thành viên Tổng công ty HUD về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2017 – 2018 và phương án hoán đổi, mua lại trái phiếu HUD năm 2015;
- Nghị quyết số 275/NQ-HĐTV ngày 16/04/2018 của Hội đồng thành viên Tổng công ty HUD về việc chấp thuận điều chỉnh Phương án phát hành trái phiếu 2017 – 2018; phương án mua lại, hoán đổi trái phiếu HUD 2015 của Tổ công ty HUD;
- Văn bản số 1184/BXD-KHTC ngày 23/05/2018 chấp thuận điều chỉnh phát hành trái phiếu doanh nghiệp của Tổng công ty HUD;
- Bản công bố thông tin ngày 21 tháng 06 năm 2018 của Tổng công ty HUD về việc phát hành 500 tỷ đồng trái phiếu đáo hạn năm 2023 (gồm các điều khoản và điều kiện trái phiếu);
- Các văn bản pháp lý liên quan khác.

CÁC ĐỊNH NGHĨA

“**Tổng công ty HUD**”: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị

“**SXKD**”: Sản xuất kinh doanh

“**CBCNV**”: Cán bộ công nhân viên

“**NSNN**”: Ngân sách Nhà nước

“**Ngày Mua Lại**”: là Ngày Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền mua lại Trái Phiếu từng lần.

Các thuật ngữ viết hoa sử dụng trong Phương án này nếu không được định nghĩa khác thì sẽ có nghĩa như được quy định trong Bản Công Bố Thông Tin.

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ TÀI CHÍNH

Năm 2020, tổng doanh thu của Công ty mẹ - Tổng công ty HUD từ hoạt động SXKD đạt 2.547 tỷ đồng, bằng 118,1% so với cùng kỳ năm 2019. Doanh thu từ hoạt động bất động sản chiếm tỷ lệ tới 61,2% tổng doanh thu. Doanh thu thuần đạt 1.558 tỷ đồng bằng 77,8% so với năm 2019.

- Các chỉ tiêu SXKD năm 2020:

+ Giá trị thực hiện kế hoạch SXKD năm 2020 của Công ty mẹ Tổng công ty HUD đạt 2.160 tỷ/3.677 tỷ kế hoạch cả năm, bằng 58,7% kế hoạch.

+ Giá trị kinh doanh nhà và hạ tầng đạt 865 tỷ/3.500 tỷ kế hoạch cả năm, bằng 24,7% kế hoạch.

+ Giá trị SXKD khác đạt 1.185 tỷ đồng.

+ Lợi nhuận trước thuế của Tổng công ty HUD ước đạt 320 tỷ đồng/220 tỷ đồng kế hoạch cả năm, bằng 145% kế hoạch. Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng doanh thu và thu nhập khác là 13,06%; Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản (ROA) là 3,09%; Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE) là 12,3%.

+ Nộp Ngân sách Nhà nước ước đạt 1.595 tỷ đồng/1.150 tỷ đồng kế hoạch cả năm, bằng 138,6% kế hoạch.

+ Thu nhập bình quân của CBCNV bằng 45,4 triệu đồng/người/tháng.

+ Chỉ tiêu hàng tồn kho: Hàng tồn kho tại thời điểm 31/12/2020 là 6.228 tỷ đồng, gấp 2,39 lần vốn chủ sở hữu hiện có, Tổng công ty HUD gặp khó khăn về dòng tiền, ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất kinh doanh do vốn bị tồn đọng nhiều tại các dự án.

+ Tình hình tài sản, nợ phải thu, nợ phải trả: Thời điểm 31/12/2020, ước tổng tài sản là 10.353 tỷ đồng; nợ phải thu là 1.065 tỷ đồng (chiếm 40,83% vốn chủ sở hữu); tổng nợ phải trả là 7.743 tỷ đồng, trong đó chi phí trích trước tại các dự án là 3.594 tỷ đồng (gấp 1,38 lần vốn chủ sở hữu và chiếm 46,42% trong cơ cấu tổng số nợ phải trả).

+ Hệ số thanh toán: Hệ số thanh toán tổng quát (Tổng tài sản/Nợ phải trả) là 1,34 lần; Hệ số khả năng thanh toán hiện thời (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn) là 1,41 lần; Hệ số khả năng thanh toán tức thời (Tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn/Nợ ngắn hạn) là 0,12 lần.

+ Chỉ tiêu về cơ cấu Vốn - Tài sản: Hệ số nợ phải trả /tổng tài sản của Tổng công ty là 0,75 và hệ số nợ phải trả /vốn chủ sở hữu là 2,97 lần, nằm trong giới hạn cho phép.

+ Giá trị vốn vay bình quân năm 2020 là 2.280 tỷ đồng.

Năm 2021, doanh thu ước đạt 2.550 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế ước đạt 127,4 tỷ đồng.

Tại thời điểm 31/12/2020, tổng số dư tiền của Tổng công ty HUD là 652.299 tỷ đồng. Trong đó: số dư tại tài khoản thanh toán của Tổng công ty HUD là 636.462 tỷ đồng, số dư tiền mặt tại quỹ là 15.837 tỷ đồng.

Đơn vị tính: triệu đồng

1. Dư tiền tại 31/12/2019 chuyển sang:	250.955
Tiền mặt	10.124
Tiền NH	240.831
2. Cân đối thu chi 6 tháng đầu năm 2021:	
2.1 Thu vào:	1.525.289
2.2 Chi ra:	2.324.414
+ Tiền tự có	1.525.289
+ Tiền vay	799.125
3. Dư tiền tại ngày 31/12/2020:	652.299
Tiền NH	636.462
Tiền mặt	15.837

II. SỰ CẦN THIẾT MUA LẠI TRÁI PHIẾU TRƯỚC HẠN

Năm 2018, Tổng công ty HUD đã phát hành thành công Trái phiếu doanh nghiệp năm 2017-2018 với tổng giá trị 500 tỷ đồng. Lãi suất Trái phiếu là lãi suất thả nổi tính bằng tổng của lãi suất biên là 4%/năm và Lãi suất tham chiếu (là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội công bố tại Ngày Xác Định Lãi Suất). Lãi suất Trái phiếu kỳ tính lãi hiện tại là 10,8%/năm. Theo tính toán, lãi trái phiếu tạm tính hàng năm khoảng 38 tỷ đồng.

Trong giai đoạn năm 2019 - 2020, Tổng công ty HUD đã thực hiện 3 lần mua lại trái phiếu trước hạn với số lượng 150 trái phiếu, giá trị 150 tỷ đồng. Việc mua lại đã giảm gánh nặng lãi vay cho Tổng công ty HUD. Sau khi mua lại, tổng số lượng trái phiếu hiện tại của Tổng công ty HUD là 350 trái phiếu, giá trị 350 tỷ đồng.

Hàng năm, chi phí tài chính của Tổng công ty HUD là rất lớn. Dư nợ vay của Tổng công ty HUD tại thời điểm 31/12/2020 là 1.345 tỷ đồng. Chi phí lãi vay năm 2020 lên đến 128 tỷ đồng.

Theo điều khoản điều kiện của Trái phiếu, đến ngày 25/06/2021, Tổng công ty HUD phải mua lại 200 trái phiếu tương đương giá trị 200 tỷ đồng. Do đó, để giảm áp lực tài chính và giải phóng hàng tồn kho cho Tổng công ty HUD hiện đang là tài sản đảm bảo thế chấp cho Trái phiếu 2018, đề xuất tiếp tục mua lại trước hạn 50 trái phiếu với tổng giá trị 50 tỷ đồng (chưa bao gồm lãi trái phiếu tính đến Ngày Mua Lại).

III. PHƯƠNG ÁN MUA LẠI TRÁI PHIẾU TRƯỚC HẠN

1. Thông tin chung

- Tên tổ chức phát hành: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH

- Mã trái phiếu: 25062018-01

- Mệnh giá: 1.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một tỷ đồng)/Trái phiếu

- Tổng mệnh giá phát hành: 500.000.000.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng)
- Tổng mệnh giá đang lưu hành: 350.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi tỷ đồng)
- Ngày phát hành: 25/06/2018
- Kỳ hạn trái phiếu: 5 (năm) năm
- Ngày đáo hạn: 25/06/2023

2. Điều kiện, điều khoản mua lại trái phiếu trước hạn

Theo Khoản 9.3 Điều 9 Bản công bố thông tin ngày 21/06/2018 của Tổng công ty HUD về việc phát hành 500 tỷ đồng trái phiếu đáo hạn năm 2023 quy định như sau:

Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại toàn bộ hoặc một phần số Trái Phiếu đang lưu hành sau 6 (sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành theo các quy định sau:

(a) Việc mua lại phải được thực hiện vào (i) 01 (một) Ngày Thanh Toán Lãi (hoặc Ngày Làm Việc ngay sau Ngày Thanh Toán Lãi nếu Ngày Thanh Toán Lãi đó không phải là Ngày Làm Việc; hoặc (ii) bất kỳ ngày nào nếu được chấp thuận bởi những Người Sở Hữu Trái Phiếu (mỗi ngày mua lại như vậy gọi là “Ngày Mua Lại Theo Chào Mua”).

(b) Số Trái Phiếu được mua lại trong mỗi lần mua lại tối thiểu là 50 (năm mươi) Trái Phiếu;

(c) Giá mua lại mỗi Trái Phiếu sẽ bằng tổng của 100% mệnh giá và mọi khoản lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu đó tính đến (nhưng không bao gồm) Ngày Mua Lại Theo Chào Mua;

(d) Để thực hiện việc mua lại, Tổ Chức Phát Hành phải (thông qua Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký) gửi thông báo chào mua (“Thông Báo Chào Mua”) cho tất cả Những Người Sở Hữu Trái Phiếu ít nhất 30 (ba mươi) ngày trước Ngày Mua Lại Theo Chào Mua. Thông Báo Chào Mua phải nêu rõ tổng số Trái Phiếu sẽ mua lại, giá mua lại, Ngày Chốt Danh Sách và Ngày Mua Lại Theo Chào Mua. Sau khi đã được gửi đi, Thông Báo Chào Mua sẽ không được hủy ngang trừ trường hợp Những Người Sở Hữu Trái Phiếu có chấp thuận khác. Tuy nhiên, mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền quyết định có bán Trái Phiếu thuộc sở hữu của mình cho Tổ Chức Phát Hành theo Thông Báo Chào Mua hay không. Nếu quyết định bán Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo Thông Báo Chào Mua, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gửi thông báo về quyết định bán lại Trái Phiếu của mình tới Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký chậm nhất 01 (một) Ngày Làm Việc trước Ngày Mua Lại Theo Chào Mua được nêu trong Thông Báo Chào Mua có liên quan; và

(e) Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành chỉ mua lại một phần số Trái Phiếu đang lưu hành và số Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý bán lại tại thời điểm Tổ Chức Phát Hành gửi Thông Báo Chào Mua lớn hơn số Trái Phiếu chào mua của Tổ Chức Phát Hành, khi đó số Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành mua lại từ mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý bán lại sẽ được xác định bằng số có giá trị thấp hơn giữa (1) số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu đó

đồng ý bán lại, và (2) tích của tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó nhân với số Trái Phiếu chào mua đã nêu trong Thông Báo Chào Mua và nếu cần thiết, được làm tròn xuống số nguyên gần nhất. Đối với số lượng Trái Phiếu lẻ còn lại không thể phân chia cho (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu vẫn còn nhu cầu bán lại, Tổ Chức Phát Hành có quyền tự quyết định phân bổ số lượng Trái Phiếu lẻ còn lại đó cho (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu tương ứng. Tổ Chức Phát Hành (có thể thông qua Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký) sẽ gửi thông báo kết quả phân bổ Trái Phiếu mua lại tới (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý bán. Khi đó, Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý bán lại có nghĩa vụ bán lại số Trái Phiếu được phân bổ cho Tổ Chức Phát Hành.

3. Phương thức mua lại

- Tổng số lượng Trái phiếu mua lại: **50 trái phiếu** với tổng giá trị: **50.000.000.000 VND** (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng)

- Mục đích: mua lại trái phiếu trước hạn
- Ngày chốt danh sách: 12/04/2021
- Ngày Mua Lại dự kiến: 19/04/2021
- Giá mua lại:

Giá mua lại
Trái Phiếu

=

Mệnh giá
Trái Phiếu

+

Lãi Trái Phiếu cộng dồn chưa thanh toán tính kể từ và bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi gần nhất, cho đến nhưng không bao gồm Ngày Mua Lại

4. Tổ chức thực hiện

4.1 Cách thức thực hiện mua lại

- Chậm nhất 03 (ba) Ngày Làm Việc trước Ngày Mua Lại, Tổ Chức Phát Hành thông báo bằng văn bản cho Người Sở Hữu Trái Phiếu về số lượng trái phiếu mua lại, Ngày Mua Lại và tổng giá trị thanh toán tại Ngày Mua Lại.

- Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu ký kết Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu và chậm nhất 01 (một) Ngày Làm Việc trước Ngày Mua Lại, Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu ký kết Phụ lục Hợp Đồng mua lại từng lần theo thỏa thuận, xác lập giao dịch mua lại Trái Phiếu tại Ngày Mua Lại đó. Đồng thời gửi (bản sao) Phụ lục Hợp Đồng cho Đại Lý Quản Lý Tài Khoản.

- Chậm nhất 11h00 vào Ngày Mua Lại, Tổ Chức Phát Hành chuyển 100% số tiền phải thanh toán tại lần mua lại đó vào Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ tại Đại Lý Quản Lý Tài Khoản. Đại Lý Quản Lý Tài Khoản thực hiện chuyển trả tiền từ Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

- Chậm nhất 01 (một) Ngày Làm Việc sau Ngày Mua Lại, Tổ Chức Phát Hành sẽ chỉ thị Đại Lý Quản Lý Tài Khoản gửi thông báo cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký để cập nhật số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu vào Sổ Đăng Ký.

- Thực hiện theo thời gian quy định trong Thông Báo Chào Mua hoặc trong vòng 03 (ba) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Mua Lại (tùy theo thời điểm nào đến



trước), Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ chuyển bản gốc Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký để Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký thực hiện các thủ tục cập nhật số lượng Trái Phiếu do Bên Bán sở hữu theo quy định của Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký.

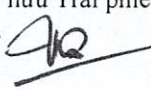
4.2 Công bố thông tin theo Bản Công Bố Thông Tin ngày 21/06/2018 và theo quy định của Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế

- Trước Ngày Mua Lại 30 (ba mươi) ngày, Tổ Chức Phát Hành phải (thông qua Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký) gửi thông báo chào mua (“Thông Báo Chào Mua”) cho tất cả Những Người Sở Hữu Trái Phiếu. Thông Báo Chào Mua phải nêu rõ tổng số Trái Phiếu sẽ mua lại, giá mua lại, Ngày Chốt Danh Sách và Ngày Mua Lại Theo Chào Mua.

- Trước Ngày Mua Lại 15 (mười lăm) ngày, Tổ Chức Phát Hành phải công bố, công khai thông tin về việc mua lại trước hạn: Phương thức tổ chức mua lại, điều kiện, điều khoản của việc mua lại, khối lượng trái phiếu mua lại theo phương án mua lại trái phiếu trước hạn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Sau Ngày Mua Lại 10 (mười) ngày, Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm báo cáo cơ quan phê duyệt, chấp thuận phương án phát hành trái phiếu, đồng thời gửi nội dung công bố thông tin cho Sở Giao dịch chứng khoán. 

Nơi nhận:

- HĐTĐ, BKS (để b/c);
- Ban: KTKS, TCKT;
- Sở GD&ĐT Hà Nội (để CBTT);
- Người sở hữu Trái phiếu;
- Lưu: VT. 

**ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP
CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
TỔNG GIÁM ĐỐC**




ĐO HOÀI ĐÔNG