

**PHƯƠNG ÁN**  
**MUA LẠI TRÁI PHIẾU TRƯỚC HẠN - LẦN 3 (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 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- 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 Tổng 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 - Công ty TNHH

“**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**

- Doanh thu thực hiện đến hết 30/06/2020 đạt 757 tỷ đồng tương đương 32,2% doanh thu cả năm 2020.

- Lợi nhuận trước thuế 111 tỷ bằng 50,4% kế hoạch năm (do 6 tháng đầu năm ghi nhận 110 tỷ/131 tỷ doanh thu tài chính từ nguồn cổ tức của các Công ty con năm 2019).

- Nộp NSNN 588 tỷ bằng 51,1% kế hoạch năm.

- Chỉ tiêu hàng tồn kho: Hàng tồn kho tại thời điểm 30/06/2020 là 5.726 tỷ đồng, gấp 2,20 lần vốn chủ sở hữu hiện có.

- Tình hình tài sản, nợ phải thu, nợ phải trả: Thời điểm 30/06/2020, tổng tài sản là 9.801 tỷ đồng; nợ phải thu là 1.223 tỷ đồng (chiếm 47,1% vốn chủ sở hữu); tổng nợ phải trả là 7.209 tỷ đồng, trong đó chi phí trích trước tại các dự án là 3.525 tỷ đồng (gấp 1,36 lần vốn chủ sở hữu và chiếm 48,89% 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 1,36 lần; Hệ số khả năng thanh toán hiện thời (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn) là 1,16 lần; Hệ số khả năng thanh toán tức thời (Tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn/Nợ ngắn hạn) là 0,011 lần.

- Chỉ tiêu về cơ cấu Vốn-Tài sản: Hệ số nợ phải trả /Tổng tài sản của Tổng công ty HUD là 0,736; Hệ số nợ phải trả /Vốn chủ sở hữu là 2,78 lần, nằm trong giới hạn cho phép.

Tại thời điểm 31/07/2020, số dư tiền tại Tổng công ty HUD là 151,7 tỷ đồng, trong đó: tại tài khoản thanh toán: 144 tỷ đồng; tài khoản tiền gửi tiết kiệm: 6 tỷ đồng; tiền mặt tại quỹ 1,7 tỷ đồng.

## **II. SỰ CẦN THIẾT MUA LẠI TRÁI PHIẾU TRƯỚC HẠN**

Năm 2018, Tổng công ty HUD 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 10,5%/năm. Theo tính toán, lãi trái phiếu tạm tính hàng năm khoảng 50 tỷ đồng.

Theo 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), ngày 25/06/2021, Tổng công ty HUD phải mua

lại trước hạn theo lịch mua lại 200 trái phiếu, tương đương giá trị 200 tỷ đồng chưa bao gồm lãi phải trả. Theo đó:

Ngày 11/04/2019, Tổng công ty HUD đã thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn với số lượng 50 trái phiếu, giá trị 50 tỷ đồng chưa bao gồm lãi vay.

Ngày 15/05/2020, Tổng công ty HUD đã thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn lần 2 với số lượng 50 trái phiếu, giá trị 50 tỷ đồng chưa bao gồm lãi vay.

Hàng năm, chi phí tài chính của Tổng công ty HUD rất lớn. Dư nợ vay của Tổng công ty HUD tại thời điểm 30/06/2020 là 1.991 tỷ đồng. Chi phí lãi vay 6 tháng đầu năm 2020 lên đến 125 tỷ đồng.

Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Tổng công ty HUD năm 2020 đã được Hội đồng thành viên Tổng công ty HUD thông qua tại Quyết định số 98/QĐ-HĐTV ngày 14/02/2020. Theo đó, trong năm 2020, Tổng công ty HUD cần đẩy mạnh kinh doanh, thu hồi tại các dự án nhằm hoàn thành kế hoạch SXKD đã đề ra.

Do đó, để triển khai kế hoạch kinh doanh và giải phóng hàng tồn kho cho Tổng công ty HUD hiện đang là tài sản đảm bảo thế chấp cho Trái phiếu 2018 và thực hiện theo Bản công bố thông tin, 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: 400.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn trăm 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: 11/08/2020
- Ngày Mua Lại dự kiến: 20/08/2020
- Giá mua lại:

Giá mua lại = Mệnh giá +  
Trái Phiếu 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 163

- 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:

- HĐQT, Ban KS (để b/c);
- Ban: KTKS, TCKT;
- Sở GDCK Hà Nội (để CBTT);
- Người sở hữu Trái phiếu;
- Lưu: VT, TCKT.



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



**ĐỖ HOÀI ĐÔNG**

