

Hà Nội, ngày 05 tháng 09 năm 2022

PHƯƠNG ÁN
MUA LẠI TRÁI PHIẾU TRƯỚC HẠN - LẦN 2 (MÃ SỐ HUDH2025001)

CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ 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 (“Nghị Định 153”);
- 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 494/NQ-HĐTV ngày 25/06/2020 của Hội đồng thành viên Tổng công ty HUD về việc thông qua kế hoạch phát hành trái phiếu doanh nghiệp HUD năm 2020;
- Nghị quyết số 709/NQ-HĐTV ngày 03/09/2020 của Hội đồng thành viên Tổng công ty HUD về việc phê duyệt phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2020;
- Bản công bố thông tin ngày 10 tháng 12 năm 2020 của Tổng công ty HUD về việc phát hành 1.000 tỷ đồng trái phiếu đáo hạn năm 2025 (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.



Handwritten signature or mark.

“SXXD”: 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

Trong 6 tháng đầu năm 2022, tổng doanh thu của Công ty mẹ - Tổng công ty HUD từ hoạt động SXKD đạt 880 tỷ đồng, bằng 214% so với cùng kỳ năm 2021. Doanh thu thuần đạt 822 tỷ đồng bằng 238,26% so với cùng kỳ năm 2021.

- Các chỉ tiêu SXKD 6 tháng đầu năm 2022:

+ Giá trị kinh doanh nhà và hạ tầng đạt 805 tỷ đồng.

+ Giá trị SXKD khác đạt 24 tỷ đồng.

+ Lợi nhuận trước thuế của Tổng công ty HUD đạt 121 tỷ đồng/215 tỷ đồng kế hoạch năm, bằng 56% kế hoạch. Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng doanh thu và thu nhập khác là 13,78%; Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản (ROA) là 1,18%; Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE) là 4,52%.

+ Nộp Ngân sách Nhà nước đạt 1.000 tỷ đồng/700 tỷ đồng kế hoạch, bằng 142,9% kế hoạch.

+ Thu nhập bình quân của CBCNV bằng 13 triệu đồng/người/tháng.

+ Chỉ tiêu hàng tồn kho: Hàng tồn kho tại thời điểm 30/06/2022 là 5.230 tỷ đồng, gấp 1,95 lần vốn chủ sở hữu hiện có.

+ Tình hình tài sản, nợ phải thu, nợ phải trả: Thời điểm 30/06/2022, tổng tài sản là 10.233 tỷ đồng; nợ phải thu là 918 tỷ đồng (chiếm 34,30% vốn chủ sở hữu); tổng nợ phải trả là 7.557 tỷ đồng, trong đó chi phí trích trước tại các dự án là 3.406 tỷ đồng (gấp 1,27 lần vốn chủ sở hữu và chiếm 45,07% 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 1,35 lần; Hệ số khả năng thanh toán hiện thời (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn) là 2,39 lần; Hệ số khả năng thanh toán tức thời (Tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn/Nợ ngắn hạn) là 0,106 lần.

+ Chỉ tiêu về cơ cấu Vốn - Tài sản: Hệ số nợ phải trả /tổng tài sản của Tổng công ty là 0,738 và hệ số nợ phải trả /vốn chủ sở hữu là 2,82 lần, nằm trong giới hạn cho phép.

+ Giá trị vốn vay bình quân 6 tháng đầu năm 2022 là 1.313 tỷ đồng.

6 tháng cuối năm 2022, doanh thu ước đạt 1.537 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế ước đạt 145 tỷ đồng.

Tại thời điểm 30/06/2022, tổng số dư tiền và các khoản tương đương tiền của Tổng công ty HUD là 301,1 tỷ đồng.

Đơn vị tính: triệu đồng

1. Dư tiền tại 31/12/2021 chuyển sang:	257.346
Tiền	4.414
Các khoản tương đương tiền	252.932
2. Cân đối thu chi dự kiến 6 tháng cuối năm 2022:	
2.1 Thu vào:	2.361.548
2.2 Chi ra:	3.206.985
+ Tiền tự có	2.361.485
+ Tiền vay	845.500
3. Dư tiền tại ngày 30/06/2022:	301.104
Tiền	4.414
Các khoản tương đương tiền	296.690

II. SỰ CẦN THIẾT MUA LẠI TRÁI PHIẾU TRƯỚC HẠN

Ngày 14 tháng 12 năm 2020, Tổng công ty đã phát hành thành công 1.000 trái phiếu (mã HUDH2025001) với tổng mệnh giá 1.000 tỷ đồng, kỳ hạn 5 năm, đáo hạn ngày 14 tháng 12 năm 2025 theo quy định tại Bản công bố thông tin phát hành trái phiếu đề ngày 10/12/2020. 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 đầu tiên là 10,5%/năm. Theo tính toán, lãi trái phiếu tạm tính hàng năm khoảng 105 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 30/06/2022 là 2.740 tỷ đồng. Chi phí lãi vay 6 tháng đầu năm 2022 là 101,3 tỷ đồng (Trong đó: lãi vay vốn tín dụng là 44,5 tỷ đồng, lãi vay trái phiếu là 56,8 tỷ đồng). Có thể thấy, chi phí lãi vay trái phiếu chiếm 56% tổng chi phí lãi vay. Hiện tại Tổng công ty có khả năng thu xếp vốn để giảm chi phí tài chính, do đó, việc mua lại trái phiếu trước hạn sẽ giúp Tổng công ty giảm áp lực cân đối dòng tiền giai đoạn 6 tháng cuối năm 2022.

III. PHƯƠNG ÁN MUA LẠI TRÁI PHIẾU TRƯỚC HẠN

1. Thông tin chung về trái phiếu mua lại trước hạn

- Tên tổ chức phát hành: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH
- Mã trái phiếu mua lại: HUDH2025001
- Mệnh giá: 1.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một tỷ đồng)/Trái phiếu
- Tổng mệnh giá phát hành: 1.000.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng)



- Tổng mệnh giá đang lưu hành: 900.000.000.000 VND (Bằng chữ: Chín trăm tỷ đồng)

- Ngày phát hành: 14/12/2020

- Kỳ hạn trái phiếu: 05 (năm) năm

- Ngày đáo hạn: 14/12/2025

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

Theo quy định tại Điều kiện 12.2 Mua lại theo thỏa thuận của mục III. Thông tin về đợt phát hành trái phiếu của Bản công bố thông tin ngày 10/12/2020 của Tổng công ty HUD về việc phát hành 1.000 tỷ đồng trái phiếu đáo hạn năm 2025 (“Bản Công Bố Thông Tin”):

Trên cơ sở đảm bảo tuân thủ và phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, Tổ Chức Phát Hành có thể đề nghị mua lại Trái Phiếu, hoặc có thể nhờ người khác mua lại Trái Phiếu cho mình vào bất cứ lúc nào bằng bất cứ phương thức nào và với bất cứ giá nào phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền quyết định có bán Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Phát Hành hay không. Việc chào mua Trái Phiếu được thực hiện công khai đối với tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Số Trái Phiếu được mua lại sẽ bị hủy bỏ và các Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu liên quan tới các Trái Phiếu (nếu có) sẽ tự động hết hiệu lực thi hành mà không phụ thuộc vào việc Người Sở Hữu Trái Phiếu đã chuyển lại Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu cũ cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký để thực hiện thủ tục điều chỉnh thông tin hay chưa.

3. Phương thức mua lại

- Phương thức mua lại: mua lại trực tiếp từ người sở hữu trái phiếu theo quy định tại Điều kiện 12.2 Mua lại theo thỏa thuận của mục III. Thông tin về đợt phát hành trái phiếu của Bản Công Bố Thông Tin.

- Tổng số lượng Trái phiếu dự kiến mua lại: **100 trái phiếu**. Để làm rõ:

+ Tại Ngày Mua Lại, số lượng trái phiếu mua lại đối với mỗi người sở hữu trái phiếu sẽ xác định theo tỷ lệ sở hữu trái phiếu của người sở hữu trái phiếu đó nhân với tổng số lượng trái phiếu mua lại. Trong trường hợp số lượng trái phiếu mua lại không phải là số tự nhiên, số lượng trái phiếu mua lại sẽ được làm tròn xuống số tự nhiên gần nhất.

+ Số lượng trái phiếu mua lại trước hạn sẽ được trừ vào các kỳ thực hiện cam kết trả gốc liền kề sau ngày mua lại, theo thứ tự từ kỳ thực hiện cam kết trả gốc thứ nhất đến ngày đáo hạn theo quy định tại Điều kiện 12.5 mục III. Thông tin về đợt phát hành trái phiếu của Bản Công Bố Thông Tin.

- Tổng giá trị trái phiếu dự kiến mua lại theo mệnh giá: **100.000.000.000 VND** (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng)

- Giá mua lại trái phiếu dự kiến:

Giá mua lại trái phiếu dự kiến = Mệnh giá trái phiếu + Lãi trái phiếu cộng dồn chưa thanh toán tính kể từ và bao gồm ngày thanh toán lãi trái phiếu gần nhất, cho đến nhưng không bao gồm Ngày Mua Lại

- Nguồn mua lại: nguồn vốn thu được từ hoạt động SXKD của Tổ Chức Phát Hành.

- Ngày Mua Lại dự kiến: 30/09/2022

4. Tổ chức thực hiện

STT	Nội dung	Ngày thực hiện dự kiến (*)
1	Đại lý đăng ký lưu ký thực hiện chốt danh sách người sở hữu trái phiếu	Dự kiến ngày 05/09/2022
2	Tổ chức phát hành gửi đề nghị mua lại theo quy định tại Khoản 12.2 Mua lại theo thỏa thuận Điều 12 Bản Công Bố Thông Tin tới tất cả người sở hữu trái phiếu có tên tại ngày chốt danh sách	Dự kiến chậm nhất ngày 09/09/2022
3	Người sở hữu trái phiếu phản hồi về việc có bán lại trái phiếu hay không cho Tổ Chức Phát Hành	Dự kiến chậm nhất ngày 16/09/2022
4	Thực hiện ký hợp đồng mua lại trái phiếu (nếu có)	Chậm nhất Ngày Mua Lại
5	Tổ chức phát hành công bố thông tin trước ngày mua lại trái phiếu trước hạn	Thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 23 Nghị Định 153
6	Ngày Mua Lại dự kiến Đại lý thanh toán thực hiện thanh toán tiền mua lại trái phiếu trước hạn cho những người sở hữu trái phiếu đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn	30/09/2022
7	Tổ chức phát hành công bố thông tin về kết quả mua lại trái phiếu trước hạn.	Thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 23 Nghị Định 153

(*) Các ngày thực hiện chỉ là dự kiến và có thể thay đổi phù hợp với tiến độ giao dịch mua lại trái phiếu theo thỏa thuận.

5. Các tổ chức tham gia đợt mua lại

Tổ Chức Phát Hành:

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH



Địa chỉ: Tầng 28 – 32 Tòa nhà văn phòng thương mại HUD Tower, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

Điện thoại: 0243.773.8600

Fax: 0243.773.8640

Đại lý đăng ký lưu ký:

Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành

Địa chỉ: 74 Thợ Nhuộm, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

Điện thoại: 0243.941.1831

Fax: 0243.941.1833

Đại lý quản lý tài khoản dự phòng trả nợ/Đại lý thanh toán:

Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

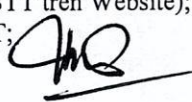
Địa chỉ: 4B Lê Thánh Tông, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

Điện thoại: 0243.9725577

Fax: 0243.972.5522

Nơi nhận:

- HĐTV, BKS (để b/c);
- KTKS;
- Sở GD&ĐT Hà Nội (để CBTT);
- Người sở hữu Trái phiếu;
- VP TCT (để CBTT trên Website);
- Lưu: VT, TCKT;



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



ĐỖ HOÀI ĐÔNG