

Số: 21/TT-ĐHCĐ.2022

TP.HCM, ngày 01 tháng 04 năm 2022

## TỜ TRÌNH

**V/v: Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ**

**Kính gửi:** Quý Cổ đông CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức kính trình Đại hội đồng Cổ đông Tờ trình về việc phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức như sau:

### I. CĂN CỨ PHÁP LÝ CHO VIỆC CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

- Căn cứ theo Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán;
- Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

### II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tên tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“**Công ty**” hoặc “**TDH**”)
2. Mã chứng khoán: TDH
3. Niêm yết tại: Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)
4. Địa chỉ trụ sở chính: 82-84 Calmette, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
5. Điện thoại: 028 39 143 111 Fax: 028 39 143 111
6. Vốn điều lệ: 1.126.527.670.000 (một ngàn một trăm hai mươi sáu tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi ngàn) đồng
7. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 112.652.767 (một trăm mười hai triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn bảy trăm sáu mươi bảy) cổ phiếu
8. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 112.652.767 (một trăm mười hai triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn bảy trăm sáu mươi bảy) cổ phiếu
9. Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 (không) cổ phiếu

### III. CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

2. Mã chứng khoán: TDH
3. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
4. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu (*mười ngàn đồng một cổ phiếu*)
5. Giá chào bán: **12.000** đồng/cổ phiếu (*mười hai ngàn đồng một cổ phiếu*)
6. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: **120.000.000** (*một trăm hai mươi triệu*) cổ phiếu
7. Phương thức phát hành: Chào bán riêng lẻ cho các Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
8. Thời gian hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán riêng lẻ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (*một*) năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
9. Tổng giá trị mệnh giá cổ phiếu dự kiến chào bán: **1.200.000.000.000** (*một ngàn hai trăm tỷ*) đồng.
10. Tổng số tiền huy động dự kiến: **1.440.000.000.000** (*một ngàn bốn trăm bốn mươi tỷ*) đồng.
11. Tỷ lệ số cổ phiếu đăng ký chào bán trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 106,52%
12. Thời gian chào bán dự kiến: trong năm 2022, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.
13. Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài: Trong đợt chào bán này, Công ty cam kết chỉ phân phối cổ phiếu cho các nhà đầu tư trong nước để đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
14. Mục đích chào bán: Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ được sử dụng để hợp tác, đầu tư phát triển dự án Khu dân cư Đông Trung tại xã Bình Hòa, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đông Trung (Tên cũ: Công ty TNHH Đông Trung) làm chủ đầu tư.
15. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán: Nguồn vốn thiếu hụt sẽ được huy động thêm từ các nguồn khác như vay ngân hàng, phát hành trái phiếu để thực hiện dự án,.... Đại hội đồng cổ đông Công ty ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn và quyết định phương án bổ sung Nguồn vốn bị thiếu hụt (nếu có, nếu cần).
16. Tiêu chí lựa chọn đối tượng được chào bán:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị nghiên cứu, đàm phán và quyết định tại các thời điểm chào bán dựa trên các tiêu chí như sau:

  - Các tổ chức, cá nhân trong nước là Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Điều 11 Luật chứng khoán số 54/2019/QH14;
  - Các tổ chức, cá nhân trong nước có năng lực tài chính, có nguyện vọng tham gia đầu tư.
  - Số lượng nhà đầu tư: Không quá 30 Nhà đầu tư;
  - Hội đồng quản trị có trách nhiệm xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp khi thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ, hoặc ủy quyền cho một công ty chứng khoán thực hiện việc xác định;

- Trong trường hợp số lượng cổ phiếu không chào bán hết đúng với số lượng dự kiến, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị tiếp tục tìm kiếm, đàm phán và quyết định chào bán cho các đối tượng khác (là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước) tại thời điểm phù hợp với giá không thấp hơn 12.000 đồng/cổ phần;
- Trong trường hợp Hội đồng quản trị vẫn không tìm được đối tác phù hợp thì tổng số lượng cổ phần chào bán cho nhà đầu tư được tính theo số lượng cổ phần thực tế chào bán được;

#### **IV. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ**

##### **1. Giá trị dự kiến thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ: 1.440.000.000.000 đồng được sử dụng cho mục đích hợp tác, đầu tư phát triển dự án sau:**

- Tên dự án: Khu dân cư Đông Trung
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đông Trung (Tên cũ: Công ty TNHH Đông Trung)
- Địa điểm thực hiện dự án: xã Bình Hòa, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương
- Diện tích quy hoạch dự kiến: 46,060.1 m<sup>2</sup>
- Mục tiêu, tính chất: xây dựng khu dân cư

##### **2. Phân bổ nguồn vốn thu được từ chào bán cổ phiếu:**

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định việc phân bổ, ưu tiên sử dụng nguồn vốn thu được từ việc chào bán cổ phiếu cho mục đích sử dụng vốn nêu trên theo tình hình giao dịch/đàm phán thực tế.

#### **V. NỘI DUNG ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Cụ thể như sau:

- Lựa chọn Tổ chức Tư vấn hồ sơ chào bán cổ phiếu, quyết định về mức phí tư vấn và các chi phí khác nhằm hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật về việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ nhằm đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Điều chỉnh, thông qua phương án xử lý cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ (nếu có) theo quy định của pháp luật;
- Quyết định việc ưu tiên phân bổ, sử dụng nguồn vốn thu được từ việc chào bán cổ phiếu cho các mục đích sử dụng vốn; chủ động lựa chọn thời gian triển khai giải ngân; điều chỉnh các nội dung tại phương án sử dụng vốn, mục đích sử dụng vốn để phù hợp với tình hình kinh doanh, thực tế giao dịch trên cơ sở đảm bảo hiệu quả và lợi ích cho Công ty và quyền lợi của cổ đông và báo cáo lại tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất, tuân thủ theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty;

- Lựa chọn và quyết định phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ các đợt chào bán;
- Chủ động lựa chọn, điều chỉnh thời điểm chào bán cổ phiếu, xây dựng và giải trình hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu gửi cho các cơ quan có thẩm quyền. Trong trường hợp các cơ quan này yêu cầu phải sửa đổi, bổ sung thì Hội đồng quản trị được phép quyết định sửa đổi, bổ sung theo khuyến nghị/đề nghị của các cơ quan có thẩm quyền. Công ty phải thực hiện công bố thông tin theo quy định đối với những nội dung sửa đổi, bổ sung này;
- Nghiên cứu, đàm phán và quyết định lựa chọn các Nhà đầu tư cho đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ (nếu có thay đổi) theo các tiêu chí lựa chọn được nêu tại phương án phát hành này, bao gồm nhưng không giới hạn về danh sách, số lượng nhà đầu tư, số lượng chứng khoán từng nhà đầu tư được phân phối,...
- Chủ động lựa chọn, quyết định phương thức hợp tác, đầu tư phát triển dự án.
- Thực hiện thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở kết quả chào bán thực tế;
- Sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, số lượng cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi kết thúc các đợt chào bán;
- Thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) trên cơ sở kết quả chào bán thực tế;
- Thực hiện thay đổi nội dung đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) trên cơ sở kết quả chào bán thực tế;
- Các công việc khác có liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ hợp với các quy định của pháp luật có liên quan.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**THÀNH VIÊN** *TM*



**ĐÀM MẠNH CƯỜNG**



# DỰ ÁN KHU DÂN CƯ ĐÔNG TRUNG - BÌNH DƯƠNG

Địa điểm: phường Bình Hòa, Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Đông Trung

## I. THÔNG TIN QUY HOẠCH DỰ ÁN

- Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch: 4,61 ha
- Quy mô dân số: 5.402 người

STT	Hạng mục đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa	MĐXD (%)	DT XD (m <sup>2</sup> )
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>22.012</b>			<b>198.330</b>
a	Nhà ở liên kế TMDV	4.603	3	100%	16.110
b	Nhà hỗn hợp 1	5.803	30	67%	66.737
c	Nhà hỗn hợp 2	5.803	30	53%	53.970
d	Nhà hỗn hợp 3	5.803	30	61%	61.514
<b>2</b>	<b>Đất Dịch vụ công cộng</b>	<b>3.250</b>			<b>3.900</b>
	Trường mầm non	3.250	3	40%	3.900
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>10.804</b>	<b>1</b>	<b>5%</b>	
<b>4</b>	<b>Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>9.994</b>			
<b>TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH</b>		<b>46.060</b>			<b>202.230</b>

## II. CƠ CẤU VỐN ĐẦU TƯ

Đvt: tỷ đồng

STT	Nguồn vốn	Giá trị	Tỷ trọng
1	Vốn chủ sở hữu	1.440	31,4%
2	Giải ngân vốn vay	450	9,8%
3	Vốn huy động KH	2.695	58,8%
	<b>Tổng mức đầu tư</b>	<b>4.585</b>	<b>100,0%</b>

## III. HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ

Đvt: tỷ đồng

STT	Diễn giải	Giá trị
<b>A.</b>	<b>DOANH THU DỰ ÁN</b>	<b>7.119</b>
1	- Nhà ở liên kế TMDV	304
2	- Nhà hỗn hợp 1	2.496
3	- Nhà hỗn hợp 2	2.018
4	- Nhà hỗn hợp 3	2.301
<b>B</b>	<b>CHI PHÍ DỰ ÁN</b>	<b>5.012</b>
1	- Chi phí hợp tác đầu tư	1.800
2	- Chi phí thi công xây dựng	2.623
3	- Chi phí bán hàng, Marketing	427
4	- Chi phí lãi vay	162
<b>C</b>	<b>HIỆU QUẢ DỰ ÁN</b>	
1	- Lợi nhuận trước thuế	2.107
2	- Thuế TNDN	421
3	<b>- Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>1.686</b>
4	- NPV	744
5	- IRR	34,39%