



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1547 /CV-CT

TP.HCM, ngày 12 tháng 11 năm 2013

V/v: CBTT phát hành trái phiếu riêng lẻ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House)

Trụ sở: 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: 08 3933 3090 Fax: 08 3933 3123

Mã chứng khoán: TDH

Nội dung thông tin công bố:

- Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ.
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1541/NQ-HĐQT ngày 11/11/2013 về việc thông qua Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung các thông tin đã công bố.

Trân trọng.

TM. CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC  
TỔNG GIÁM ĐỐC

Tài liệu đính kèm:

- Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ
- Nghị quyết HĐQT số 1541 ngày 11/11/2013.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu (HCNS, ĐTTC)



*Lê Chi Hiếu*

**NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**

*(V/v: Thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ)*

\*\*\*\*\*

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**

- Luật doanh nghiệp số 60/2007/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 29/11/2007.
- Luật chứng khoán số 70/2008/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 29/6/2007.
- Nghị định số 52/2008/NĐ-CP ngày 19/5/2008 của Thủ tướng Chính phủ ban hành về việc quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.
- Căn cứ Điều lệ ngày 18/04/2013 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức.
- Căn cứ Biên bản cuộc họp Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức về việc thông qua phát hành trái phiếu riêng lẻ.
- Nghị định số 90/2011/NĐ-CP ngày 14 tháng 10 năm 2011;
- Thông tư số 211/2012/TT-BTC ngày 5 tháng 12 năm 2012;

**QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1: Thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ, cụ thể như sau:**

<b>Tên trái phiếu</b>	Trái phiếu Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức
<b>Loại trái phiếu</b>	Trái phiếu thường
<b>Hình thức trái phiếu</b>	Chứng chỉ và bút toán ghi sổ
<b>Phương thức phát hành</b>	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành (CTCP Chứng khoán Quốc tế Việt Nam)
<b>Đối tượng phát hành</b>	Tổ chức tài chính, ngân hàng
<b>Mệnh giá</b>	1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng)



<b>Số lượng trái phiếu chào bán</b>	420 trái phiếu
<b>Tổng giá trị chào bán dự kiến</b>	420.000.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi tỷ đồng)
<b>Giá chào bán</b>	Bằng 100% mệnh giá
<b>Thời gian phát hành</b>	Tháng 11 năm 2013
<b>Kỳ hạn</b>	04 năm kể từ ngày phát hành trừ khi có thỏa thuận gia hạn giữa công ty và nhà đầu tư
<b>Lãi suất</b>	Lãi suất thả nổi, điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ do Ngân hàng OCB công bố tại thời điểm tính lãi cộng 2,875%/năm.
<b>Đồng tiền phát hành</b>	Đồng Việt Nam
<b>Khối lượng mua tối thiểu của 1 nhà đầu tư</b>	420 trái phiếu
<b>Phương thức trả gốc và lãi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trả gốc: Vào cuối kỳ hạn của trái phiếu. Bất kỳ phần giá trị mệnh giá trái phiếu nào còn lại vào cuối kỳ hạn sẽ được công ty thanh toán cho trái chủ.</li> <li>- Trả lãi: Cuối mỗi 12 tháng, trừ khi trái phiếu được mua lại trước hạn. Lãi phải trả được điều chỉnh theo số dư mệnh giá trái phiếu còn lại sau mỗi lần tổ chức phát hành mua lại trái phiếu.</li> </ul>
<b>Mục đích sử dụng vốn</b>	Số tiền thu được từ việc phát hành dùng để tái cấu trúc tài chính công ty.
<b>Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư mua trái phiếu</b>	Thực hiện theo hợp đồng giữa tổ chức phát hành và nhà đầu tư.
<b>Bảo lãnh phát hành và thanh toán</b>	Không có bảo lãnh phát hành và bảo lãnh thanh toán.
<b>Tài sản đảm bảo</b>	Quyền sử dụng đất.
<b>Chuyển nhượng trái phiếu</b>	Trái phiếu được tự do chuyển nhượng kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

34603  
 CÔNG TY  
 CỔ PHẦN  
 ĐẦU TƯ  
 VIỆT ĐỨC  
 HỒ CHÍ MINH



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**



**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ**

**TP.HCM, tháng 11 năm 2013**



## I. THÔNG TIN CHUNG VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

### 1. Quá trình thành lập

- Thành lập ngày 2 tháng 2 năm 1990 với tên gọi Công ty Quản lý & Phát triển nhà Thủ Đức theo Quyết định số 57/QĐ-UB cấp ngày 02/02/1990 của UBND TP.HCM.
- Ngày 5 tháng 10 năm 1996 đổi tên thành Công ty phát triển nhà và Dịch vụ khu công nghiệp Thủ Đức theo quyết định số 4569/QĐ-UBKT của UBND TP.HCM.
- Ngày 24 tháng 11 năm 2000 chính thức chuyển đổi thành Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House) với vốn điều lệ ban đầu là 15 tỷ đồng theo quyết định số 7967/QĐ-UB-CNN của UBND TP.HCM.
- Ngày 15 tháng 6 năm 2001 Công ty chính thức nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp.

### 2. Quá trình phát triển

- Kể từ khi thành lập, Thuduc House đã tăng vốn điều lệ 07 lần nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn và mở rộng quy mô kinh doanh. Lần tăng vốn gần nhất vào tháng 2 năm 2013, Thuduc House đã chuyển đổi 4,8 tỷ đồng (trong tổng số 208,87 tỷ đồng) trái phiếu chuyển đổi thành 218.086 cổ phiếu và tăng vốn điều lệ lên 380.930.860.000 đồng. Tổng tài sản của Thuduc House tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2013 là 2.202.400.654.417 đồng.
- Cổ phiếu Thuduc House đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh (HOSE) vào ngày 14 tháng 12 năm 2006 với mã chứng khoán là TDH. Tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2013, tổng số cổ phiếu đã niêm yết của Thuduc House là 38.093.086 cổ phiếu.
- Qua hơn 22 năm phát triển, Thuduc House đã trở thành một trong những công ty bất động sản hàng đầu tại Việt Nam và đã tạo được một thương hiệu lớn, uy tín được nhiều khách hàng tin tưởng. Tâm nhìn của Thuduc House là luôn nằm trong nhóm các công ty kinh doanh bất động sản và đầu tư phát triển hàng đầu tại Việt Nam. Tạo được bước phát triển đột phá trong 10 năm tới và trở thành tập đoàn kinh tế vững mạnh hoạt động trong các lĩnh vực bất động sản, sản xuất, thương mại dịch vụ và đầu tư tài chính dưới hình thức hợp tác kinh doanh.

### 3. Giới thiệu về Công ty

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức
- Tên tiếng Anh: Thuduc Housing Development Corporation
- Tên viết tắt: Thuduc House

0234  
ÔNG  
Ổ PH  
T TRIỂ  
HỦ E  
TP. H

- Vốn điều lệ: 380.930.860.000 đồng
- Trụ sở chính: 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM
- Điện thoại: (84-8) 3933 3090
- Fax: (84-8) 3933 3123
- Website: www.thuduchouse.com



- Logo công ty:

#### 4. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng, thương mại dịch vụ, xuất nhập khẩu nông - lâm sản.

#### 5. Kết quả hoạt động kinh doanh của Thuduc House

##### 5.1 Doanh thu:

Đơn vị: Tỷ đồng

Khoản mục	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	9 tháng đầu năm 2013
Doanh thu thuần	557,2	533,0	199,9	284,0
Doanh thu tài chính	91,1	45,9	78,6	9,4
Doanh thu khác	111,8	27,2	6,7	3,0
<b>Tổng Doanh thu</b>	<b>760,2</b>	<b>606,1</b>	<b>285,3</b>	<b>296,4</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2010-2012 và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2013*

##### 5.2 Chi phí hoạt động:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	9 tháng đầu năm 2013
Giá vốn hàng bán	327,9	347,6	151,1	204,3
Chi phí bán hàng	11,8	19,5	6,8	3,5
Chi phí quản lý	75,1	65,3	50,8	36,9
Chi phí tài chính	16,4	109,8	47,2	40,3
Chi phí khác	6,7	23,6	3,3	1,6
<b>Tổng chi phí</b>	<b>437,8</b>	<b>565,8</b>	<b>259,2</b>	<b>286,6</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2010-2012 và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2013*

### 5.3 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh:

Đơn vị: Tỷ đồng

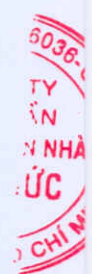
Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	9 tháng đầu năm 2013
Tổng tài sản	2.337,9	2.265,7	2.216,4	2.202,4
Doanh thu thuần	557,2	533,0	199,9	284,0
Lợi nhuận từ HĐKD	217,2	36,6	22,7	8,4
Lợi nhuận trước thuế	327,5	34,1	31,0	9,5
Lãi sau thuế	248,2	31,0	27,5	6,3
Lãi sau thuế của CĐ Cty mẹ	248,9	44,6	32,8	7,9
EPS (đồng)	6.303	1.184	870	210
Giá trị sổ sách (đồng)	36.397	34.971	35.388	35.513

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2010-2012 và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2013*

Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh chính và cung cấp dịch vụ đóng góp trên 75% trong tổng doanh thu qua các năm và có xu hướng giảm mạnh trong 2 năm gần đây, chủ yếu là do ảnh hưởng khó khăn chung của thị trường bất động sản. Bước sang năm 2013 doanh thu thuần có nhiều cải thiện cho thấy tình hình kinh doanh của công ty đang ổn định và phục hồi dần sau khủng hoảng. Cụ thể:

- Trong năm 2012 doanh thu thuần giảm mạnh là do tình hình thị trường bất động sản gặp quá nhiều khó khăn bởi chính sách thắt chặt tiền tệ của chính phủ cộng với hàng loạt những dấu hiệu bất ổn của thị trường như tồn kho và nợ xấu tăng cao đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới tính thanh khoản của thị trường bất động sản.
- Tuy nhiên, chỉ trong 9 tháng đầu năm 2013, doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh chính đã tăng mạnh 42%, tăng 84,1 tỷ đồng so với cả năm 2012 và đạt xấp xỉ 284 tỷ đồng. Nguyên nhân chính là do doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ 9 tháng đầu năm 2013 tăng mạnh, tăng 106,4 tỷ đồng so với cả năm 2012, chủ yếu là do công ty đã tích cực sử dụng nhiều biện pháp đẩy mạnh tồn kho dự án, đồng thời mở rộng thêm mảng hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu nông sản, phân bón để bổ trợ cho hoạt động kinh doanh chính trong điều kiện thị trường bất động sản vẫn gặp nhiều khó khăn.

Trong năm 2012 và 9 tháng 2013, công ty đã quản lý rất tốt chi phí hoạt động, trong đó chủ yếu thắt chặt các chi phí quản lý và chi phí bán hàng, cơ cấu lại hệ số nợ, giảm áp lực từ chi phí lãi vay cho công ty trong điều kiện kinh doanh không thuận lợi. Cụ thể chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 32% trong năm 2012 so với năm 2011 và trong 9 tháng đầu năm 2013 tổng 2 chi phí này chỉ bằng 70% so với cả năm 2012.





Chính việc quản lý tốt chi phí trong điều kiện kinh doanh khó khăn đã giúp công ty vẫn tạo ra được lợi nhuận. Trong năm 2012 lợi nhuận sau thuế của công ty đạt 27,5 tỷ đồng giảm 11,3% so với năm 2011. Và trong 9 tháng đầu năm 2013 lợi nhuận sau thuế đạt của cổ đông công ty mẹ đạt 7,3 tỷ đồng tăng 5,2 tỷ đồng so với 9 tháng năm 2012.

Mặc dù điều kiện kinh doanh khó khăn trong 2 năm qua nhưng công ty vẫn bảo toàn được giá trị tổng tài sản và giữ ổn định tỷ lệ nợ vay ở mức an toàn so với các doanh nghiệp bất động sản cùng ngành, quản lý tốt dòng tiền và luôn đảm bảo được khả năng thanh toán cho các khoản nợ.

#### 5.4 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	9 tháng đầu năm 2013
<b>1. Khả năng thanh toán</b>				
Thanh toán ngắn hạn (lần)	2,31	2,28	2,15	2,99
Thanh toán nhanh (lần)	1,45	1,30	1,07	1,57
<b>2. Cơ cấu vốn</b>				
Tổng nợ phải trả/Tổng tài sản (lần)	0,36	0,38	0,36	0,35
Nợ dài hạn/Tổng tài sản (lần)	0,15	0,19	0,16	0,21
<b>3. Khả năng sinh lời</b>				
LNST/Doanh thu thuần (%)	44,5	5,8	13,8	2,2
LNST/Vốn chủ sở hữu (%)	19,1	3,3	2,5	0,6
LTST/Tổng tài sản (%)	11,9	1,9	1,5	0,4

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2010-2012 và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2013*

## II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ SỬ DỤNG TIỀN

Việc phát hành trái phiếu riêng lẻ giúp công ty có được nguồn vốn ổn định lâu dài. Số tiền thu được từ việc phát hành dùng để tái cấu trúc tài chính, nhằm thực hiện chiến lược phát triển dài hạn của công ty.

## III. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005;
- Nghị định số 90/2011/NĐ-CP ngày 14 tháng 10 năm 2011;
- Thông tư số 211/2012/TT-BTC ngày 5 tháng 12 năm 2012;

- Điều lệ của Thuduc House ngày 18 tháng 4 năm 2013;
- Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302346036 ngày 14 tháng 5 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1541/NQ-HĐQT ngày 11/11/2013.

#### IV. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

<b>Tên trái phiếu</b>	Trái phiếu Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức
<b>Loại trái phiếu</b>	Trái phiếu thường
<b>Hình thức trái phiếu</b>	Chứng chỉ và bút toán ghi sổ
<b>Phương thức phát hành</b>	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành (CTCP Chứng khoán Quốc tế Việt Nam)
<b>Đối tượng phát hành</b>	Tổ chức tài chính, ngân hàng
<b>Mệnh giá</b>	1.000.000.000 đồng ( <i>Một tỷ đồng</i> )
<b>Số lượng trái phiếu chào bán</b>	420 trái phiếu
<b>Tổng giá trị chào bán dự kiến</b>	420.000.000.000 đồng ( <i>Bốn trăm hai mươi tỷ đồng</i> )
<b>Giá chào bán</b>	Bằng 100% mệnh giá
<b>Thời gian phát hành</b>	Tháng 11 năm 2013
<b>Kỳ hạn</b>	04 năm kể từ ngày phát hành trừ khi có thỏa thuận gia hạn giữa công ty và nhà đầu tư.
<b>Lãi suất</b>	Lãi suất thả nổi, điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ do Ngân hàng OCB công bố tại thời điểm tính lãi cộng 2,875%/năm.
<b>Đồng tiền phát hành</b>	Đồng Việt Nam
<b>Khối lượng mua tối thiểu của 1 nhà đầu tư</b>	420 trái phiếu
<b>Phương thức trả gốc và lãi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trả gốc: Vào cuối kỳ hạn của trái phiếu. Bất kỳ phần giá trị mệnh giá trái phiếu nào còn lại vào cuối kỳ hạn sẽ được công ty thanh toán cho trái chủ.</li> <li>- Trả lãi: Cuối mỗi 12 tháng, trừ khi trái phiếu được mua lại trước hạn. Lãi phải trả được điều chỉnh theo số dư mệnh giá trái phiếu còn lại sau mỗi lần tổ chức phát hành mua lại trái phiếu.</li> </ul>

<b>Mục đích sử dụng vốn</b>	Số tiền thu được từ việc phát hành dùng để tái cấu trúc tài chính công ty.
<b>Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư mua trái phiếu</b>	Thực hiện theo hợp đồng giữa tổ chức phát hành và nhà đầu tư.
<b>Bảo lãnh phát hành và thanh toán</b>	Không có bảo lãnh phát hành và bảo lãnh thanh toán.
<b>Tài sản đảm bảo</b>	Quyền sử dụng đất.
<b>Chuyển nhượng trái phiếu</b>	Trái phiếu được tự do chuyển nhượng kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
<b>Kế hoạch bố trí nguồn vốn thanh toán gốc, lãi trái phiếu</b>	Nguồn trả gốc và lãi trái phiếu có thể được lấy từ: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nguồn tiền mặt tại các thời điểm trên BCTC;</li> <li>- Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh;</li> <li>- Nguồn thu từ các dự án đầu tư đang triển khai;</li> <li>- Các nguồn khác.</li> </ul>
<b>Địa điểm phát hành</b>	Trụ sở Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức
<b>Đại lý phát hành</b>	Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)
<b>Tổ chức thanh toán gốc và lãi trái phiếu</b>	Trụ sở Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức
<b>Các cam kết khác đối với người sở hữu trái phiếu</b>	Trái phiếu không niêm yết. Tổ chức phát hành được quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu vào bất kỳ thời điểm nào trước ngày đáo hạn kể từ ngày phát hành.

TP.HCM, Ngày 12 tháng 11 năm 2013  
**CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**  
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



*Lê Chi Hiếu*