

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

-----o0o-----

Số: 812/CV-CT

TP.HCM ngày 02 tháng 05 năm 2018

Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG VÀ QUÝ NHÀ ĐẦU TƯ

Vừa qua trong cuộc họp đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2017 của Thuduc House được tổ chức ngày 24/04/2018, một số cổ đông có quan tâm đến chủ trương cổ phần hoá tại công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh chợ Nông Sản Thủ Đức (gọi tắt là "công ty Quản lý Chợ") và Hội đồng quản trị đã có giải thích sơ bộ tại Đại hội. Với phương châm luôn đảm bảo việc quản trị doanh nghiệp một cách minh bạch – công khai. Nay bằng công văn này Thuduc House xin được thông tin một cách đầy đủ và chi tiết hơn về công ty Quản lý Chợ cũng như chủ trương chuyển nhượng 51% vốn điều lệ tại công ty này đến Quý cổ đông như sau:

1. Về vấn đề Công ty Quản lý chợ có phải là tài sản lớn của Thuduc House không? Kết quả kinh doanh của công ty Quản lý Chợ có giúp hỗ trợ nhiều cho lợi nhuận và dòng tiền của Thuduc House trong những giai đoạn thị trường bất động sản gặp khó khăn?

Công ty Quản lý Chợ được thành lập năm 2003 với vốn điều lệ là 37 tỷ đồng (Thuduc House góp 100% vốn), tổng tài sản tại ngày 31/12/2017 của Công ty Quản lý chợ đạt **147 tỷ đồng**, chỉ chiếm **5% tổng tài sản** của tập đoàn, bao gồm chủ yếu là: các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn (70,7 tỷ đồng), khoản đầu tư tài chính (37 tỷ), tiền mặt (14,5 tỷ đồng), tài sản cố định chỉ chiếm 11,3 tỷ đồng gồm một số thiết bị máy móc, vài phương tiện vận tải. Công ty Quản lý chợ hoàn toàn không có quyền sở hữu bất động sản nào tại khu vực kinh doanh chợ, ngay cả khu đất và toà nhà văn phòng hiện tại là Công ty này thuê lại từ Thuduc House.

Chức năng kinh doanh chính của Công ty Quản lý Chợ đơn thuần chỉ là về cung cấp các dịch vụ như: dịch vụ bảo vệ, dịch vụ bốc xếp hàng hóa và các dịch vụ quản lý chợ khác. Riêng các ô vựa đã được các tiểu thương ký hợp đồng thuê dài hạn từ



những năm đầu thành lập Chợ (năm 2003). Hiện nay quyền sử dụng các ô vựa này vẫn thuộc về các thương nhân và giá thuê là do nhà nước quy định.

Nhìn chung trong giai đoạn 3 năm gần nhất doanh thu trung bình của chợ vào khoảng 200 tỷ đồng/năm và lợi nhuận sau thuế trung bình vào khoảng 20 tỷ đến 25 tỷ đồng/năm chỉ chiếm khoảng 15% so với tổng doanh thu và lợi nhuận của tập đoàn, tỷ trọng này không quá lớn so với tình hình hoạt động của tập đoàn hiện nay và với tốc độ phát triển hiện nay tỷ trọng này trong những năm sắp tới sẽ giảm thấp hơn 10%. Do đó việc chuyển nhượng vốn này không gây ảnh hưởng quá lớn đến doanh thu và lợi nhuận của Tập đoàn.

2. Đối tượng được mua cổ phiếu công ty Quản lý Chợ là ai?

Trải qua 15 năm phát triển bền vững, Chợ Nông Sản thành công và lớn mạnh như ngày nay là có sự đóng góp rất lớn từ công sức của các cán bộ nhân viên của Thuduc House và trực tiếp là từ công ty Quản lý Chợ. Do đó, để ghi nhận sự đóng góp lâu dài này, trong quý 1 năm 2018 Hội đồng quản trị Thuduc House đã quyết định chuyển nhượng lại 51% Vốn điều lệ của Công ty Quản lý Chợ cho các cán bộ quản lý của Thuduc House và các cán bộ quản lý của Công ty Quản lý Chợ. Danh sách được mua cổ phiếu gồm 60 người, cụ thể là từ cấp phó phòng trở lên, gồm 36 cán bộ quản lý tại Thuduc House và 24 cán bộ tại Công ty Quản lý Chợ. Giá bán là **34.900 đ/cổ phiếu** theo đúng giá trị định giá của công ty tư vấn độc lập; các cán bộ quản lý không được hưởng bất kỳ ưu đãi nào về giá. Các cán bộ được quyền mua là những người có vai trò quan trọng và có đóng góp tích cực cho sự phát triển của công ty, đảm bảo đủ và đúng các tiêu chuẩn theo quy định, số lượng cổ phiếu được mua được tính theo hệ số lương và hoàn toàn không phân phối quyền mua cho đối tượng bên ngoài công ty.

3. Việc chuyển nhượng vốn cổ phần tại công ty Quản lý chợ có tuân thủ đúng các quy định về pháp lý? Dựa trên cơ sở định giá nào?

Về pháp lý, việc thông qua chủ trương bán cổ phiếu của công ty Quản lý Chợ đã được hội đồng quản trị tuân thủ nghiêm ngặt theo đúng quy định của luật doanh nghiệp, luật chứng khoán, điều lệ công ty và các quy định khác có liên quan. Cụ thể:

3023
CÔNG
CỔ P
ÁT TP
THỦ
/1-T.P

- Thuduc House đã mời một công ty chứng khoán độc lập là công ty cổ phần chứng khoán Bảo Việt thực hiện tư vấn phương án và định giá bán cổ phiếu Công ty Quản lý Chợ cho cán bộ công nhân viên nhằm đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của luật pháp và điều lệ công ty.
- Giá bán được đơn vị tư vấn định giá một cách khách quan, và là bình quân của 5 phương pháp định giá khác nhau.
- Tổng giá trị bán cổ phiếu Công ty Quản lý Chợ chỉ chiếm **2,8% tổng giá trị tài sản** của Thuduc House dựa trên báo cáo tài chính công ty mẹ đã kiểm toán năm 2017. Tỷ lệ này rất thấp và theo quy định thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị. (Hiện nay theo quy định tại điều 15 – khoản m và khoản o – Điều lệ công ty Thuduc House thì: các quyết định giao dịch đầu tư/bán số tài sản công ty có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của công ty được ghi trong báo cáo tài chính kiểm toán gần nhất thì mới thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội cổ đông)
- Ngoài ra, trong quá trình thực hiện bán cổ phần Công ty Quản lý Chợ, Thuduc House luôn tuân thủ đúng các quy định về công bố thông tin minh bạch, công khai nội dung Nghị quyết Hội đồng quản trị, báo cáo đến Ủy ban chứng khoán Nhà Nước, Sở Giao dịch chứng khoán HOSE và công bố thông tin lên website của Thuduc House; cũng như sẵn sàng giải đáp chi tiết các thắc mắc của cổ đông liên quan đến chủ trương này trước và trong đại hội cổ đông.

4. Về tỷ lệ thoái vốn, vì sao công ty chọn tỷ lệ 51% mà không phải là 49% hay một tỷ lệ nào khác?

Theo quy tắc kế toán – kiểm toán để ghi nhận được doanh thu và lợi nhuận từ việc chuyển nhượng vốn Công ty Quản lý Chợ vào báo cáo tài chính hợp nhất thì tỷ lệ thoái vốn tối thiểu phải là 51% trở lên. Do đó, Hội đồng quản trị quyết định tỷ lệ chuyển nhượng vốn là 51%. Tỷ lệ này vừa giúp công ty ghi nhận được doanh thu và lợi nhuận trong quý 1 năm 2018, mà vẫn giúp đảm bảo được việc Thuduc House vẫn nắm quyền chi phối và điều hành quản lý chợ nông sản Thủ Đức (do các lãnh đạo chủ chốt chiếm tỷ lệ sở hữu tương đối lớn nên cộng với số lượng này Thuduc House vẫn có thể nắm

quyền kiểm soát công ty). Việc không bán cổ phần ra bên ngoài và duy trì quyền kiểm soát của Thuduc House tại Công ty Quản lý Chợ là vô cùng quan trọng do đây là chợ đầu mối nông sản trọng điểm của thành phố; có tính chất kinh doanh đặc thù nên việc đảm bảo an ninh, an toàn trong quá trình vận hành, quản lý là nhiệm vụ được ưu tiên hàng đầu.

**TM. CTCP PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN**



NGUYỄN NGỌC TRƯỜNG CHINH

