

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

1. Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**

- Mã chứng khoán : TDH
- Địa chỉ : 82-84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
- Điện thoại : 028 39 143 111
- Website : www.thuduchouse.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Thuduc House”) công bố thông cáo báo chí một số thông tin liên quan đến giao dịch giữa Thuduc House và Công ty cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức trong nhiệm kỳ của Ban điều hành cũ.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 15/06/2022 tại đường dẫn <http://thuduchouse.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin.html>

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

Tài liệu đính kèm:

- Tài liệu liên quan đến CBTT



NGƯỜI UQ CBTT

VAN THI HUỆ



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Địa chỉ: 82-84 Calmette, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Tel: (028) 39 143 111; Fax: (028) 39 143 222; Website: www.thuducouse.vn

Số: 314/CV-CT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 06 năm 2022

Kính gửi: Quý cổ đông CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức
Quý Cơ quan truyền thông

Lời đầu tiên, đại diện Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (ThuDuc House), chúng tôi xin chân thành cảm ơn Quý Cổ đông và Quý Cơ quan truyền thông đã luôn tin tưởng và đồng hành cùng ThuDuc House trong thời gian qua.

Sau khi tổ chức đại hội cổ đông thường niên vào ngày 22/12/2021, Ban điều hành mới chính thức tiếp nhận và điều hành hoạt động kinh doanh của ThuDuc House. Qua quá trình điều hành, Ban điều hành mới nhận thấy nhiều giao dịch gây thiệt hại nghiêm trọng đến lợi ích hợp pháp của các cổ đông. Với trách nhiệm thuộc về phía mình, nay Ban điều hành mới xin được thông báo đến các Quý cổ đông cũng như Quý cơ quan truyền thông một số thông tin về giao dịch của ThuDuc House vi phạm nghiêm trọng pháp luật và có những **dấu hiệu biến công thành tư, thể hiện lợi ích của một nhóm người bắt đầu từ những quan hệ mang tính gia đình trị:**

Thông cáo báo chí này nhằm đảm bảo thông tin được minh bạch, khách quan, tạo điều kiện thuận lợi tối đa để cổ đông thực hiện quyền giám sát cũng như phục vụ cho công tác giải quyết các hậu quả pháp lý của các cơ quan chức năng có thẩm quyền đã, đang và sẽ làm việc để xử lý triệt để các sai phạm có tính hệ thống của ThuDuc House trong giai đoạn trước đây.

1. Về giao dịch bất thường gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích của ThuDuc House khi chuyển nhượng Tòa nhà Văn phòng Chợ theo hợp đồng số 1820/HĐCN/TDH ngày 18/09/2019 (“Tòa nhà”)

Ngày 18/09/2019, CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức (đại diện là Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng là con trai của ông Nguyễn Văn Huây) và CTCP Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức (đại diện là Ông Nguyễn Văn Huây – là bố ruột của Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng) ký kết hợp đồng về việc chuyển nhượng số 1820/HĐCN/TDH đối với toàn bộ Tòa nhà số 141 Quốc lộ 1A, P. Tam Bình, Q. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh (tài sản





CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỮ ĐỨC

Địa chỉ: 82-84 Calmette, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Tel: (028) 39 143 111; Fax: (028) 39 143 222; Website: www.thuduchouse.vn

này đang được cầm cố thế chấp tại Ngân hàng Tiên Phong) với giá trị chuyển nhượng là 18,5 tỷ đồng theo tiến độ thanh toán như sau:

- Đợt 1: 1,85 đồng tỷ sau khi ký hợp đồng và thỏa thuận bàn giao cho Công ty Chợ vào ngày 25/09/2019.
- Đợt 2: 16,65 tỷ đồng khi ThuDuc House hoàn thành thủ tục chuyển tên cho Công ty Chợ.

Những sai phạm nghiêm trọng trong việc ký kết Hợp đồng này gồm:

Thứ nhất, việc ký kết chuyển nhượng tài sản trên là thuộc loại hợp đồng, giao dịch phải được Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận theo quy định tại Điều 162 Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và phải được công bố thông tin theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 9 Thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 tới các cổ đông cũng như sở giao dịch chứng khoán và Ủy ban chứng khoán nhà nước. Tuy nhiên, giao dịch trên lại chưa tuân thủ về các quy định công khai về giao dịch với các bên liên quan và chưa được Ban điều hành cũ công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật.

Thứ hai, khi tài sản chuyển nhượng đang thế chấp tại ngân hàng, Ban điều hành cũ thực hiện giao dịch chuyển nhượng mà không thông báo với ngân hàng là vi phạm nghiêm trọng pháp luật, có hành vi lừa dối tổ chức tín dụng. Mặt khác, tại thời điểm thế chấp số tiền được ngân hàng đồng ý cấp tín dụng là 6,13 tỷ đồng nhưng khi chuyển nhượng giá trị thanh toán Đợt 1 chỉ có 1,85 đồng đã thực hiện bàn giao toàn bộ quyền sử dụng và lợi ích từ Tòa nhà cho Công ty chợ là hoàn toàn bất hợp lý. Điều này thể hiện sự không minh bạch trong quá trình chuyển nhượng Tòa nhà giữa Ban điều hành cũ của ThuDuc House và Công ty chợ.

Thứ ba, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng Công ty Chợ chỉ thanh toán 10% giá trị chuyển nhượng nhưng ThuDuc House khi đó lại thực hiện bàn giao toàn bộ quyền và lợi ích liên quan đến tài sản trên cho Công ty chợ (bao gồm lợi ích mà ThuDuc House đang cho thuê với giá là 2,2 tỷ đồng/năm). Với việc chuyển giao này, đã chuyển nguồn thu 2,2 tỷ đồng/năm từ ThuDuc House sang cho Công ty Chợ. Đến nay, dù việc chuyển nhượng chưa được thực hiện nhưng Công ty Chợ vẫn thu toàn bộ số tiền cho thuê.



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Địa chỉ: 82-84 Calmette, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Tel: (028) 39 143 111; Fax: (028) 39 143 222; Website: www.thuduchouse.vn

Tổng giá trị thuê ước tính kể từ thời điểm bàn giao Tòa nhà đến thời điểm hiện tại là khoảng 5,90 tỷ đồng chưa kể đến việc tăng giá thuê định kỳ. Như vậy, có thể hiểu trong vòng chưa đầy ba năm, **chỉ bằng 1,85 tỷ đồng đưa cho ThuDuc House thì Công ty Chợ có nguồn thu không dưới 5,9 tỷ đồng từ Tòa nhà văn phòng được bàn giao.** Đây là một thất thoát vô cùng lớn cho các cổ đông. Nếu không phải là mối quan hệ bố - con thì Hợp đồng này sẽ không thể có trên thực tế.

Thứ tư, Ban lãnh đạo mới của ThuDuc House sau khi rà soát và nhận thấy việc chuyển nhượng này có dấu hiệu vi phạm pháp luật, gây thiệt hại đến tài sản, quyền và lợi ích hợp pháp của ThuDuc House nên đã nhiều lần đề nghị hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng trên với Công ty Chợ nhưng Công ty Chợ không những không đồng ý mà vẫn tiếp tục khai thác, sử dụng. Hành vi này có dấu hiệu chiếm đoạt tài sản của ThuDuc House, chiếm đoạt tiền của các cổ đông.

2. Về quyền sử dụng hợp pháp hai bãi xe container 1&2 tại Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức

Bãi xe container 1&2 tại Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ThuDuc House theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK448594 (theo Hợp đồng thuê đất số 8630/HĐ-TNMT-QSHĐĐ được ký giữa UBND TP. Hồ Chí Minh và ThuDuc House) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK448595 ngày 23/10/2008 (theo Hợp đồng thuê đất số 8629/HĐ-TNMT-QSHĐĐ được ký giữa UBND TP. Hồ Chí Minh và ThuDuc House).

Từ năm 2008, vì Công ty Chợ là công ty thành viên do ThuDuc House sở hữu 100% vốn điều lệ nên mọi nguồn thu từ việc khai thác kinh doanh bãi xe container 1&2 là Công ty Chợ tự thu, không chia sẻ lợi ích về cho ThuDuc House. Tuy nhiên, tại thời điểm tháng 03/2018, ThuDuc House đã chuyển nhượng 51% vốn góp và đến tháng 06/2020 thì ThuDuc House đã thực hiện thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty Chợ. Do đó, việc Công ty Chợ tiếp tục khai thác và thu toàn bộ lợi ích từ tài sản trên kể từ tháng 03/2018 đến tháng 06/2021 là không có cơ sở, gây thiệt hại một số tiền rất lớn đối với ThuDuc House.

Sau đó, từ ngày 01/07/2021 đến ngày 31/12/2021, ThuDuc House ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh số 834/HĐ-HTKD/2021 ngày 01/07/2021 với Công ty Chợ nhằm hợp



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Địa chỉ: 82-84 Calmette, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Tel: (028) 39 143 111; Fax: (028) 39 143 222; Website: www.thuduchouse.vn

thức hóa việc khai thác Bãi xe container 1&2 tại Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức. Tuy nhiên, khi hết hạn hợp đồng hợp tác, ThuDuc House đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu Công ty Chợ tiếp tục ký kết hợp đồng hợp tác hoặc bàn giao lại mặt bằng trên theo đúng quy định nhưng không nhận được sự hợp tác từ Công ty Chợ và Công ty Chợ vẫn tiếp tục khai thác bất hợp pháp và thu lợi từ việc khai thác này kể từ tháng 01/2022 đến nay.

Do vậy, hành động này của Công ty Chợ thể hiện sự coi thường cổ đông, coi thường pháp luật xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ThuDuc House, của cổ đông. Đằng sau việc tiếp tục chiếm giữ bãi container là nguồn thu mà đáng lẽ Thuduc House được hưởng thì đang bị Công ty chợ ngang nhiên thu và chiếm đoạt.

Ban điều hành mới của ThuDuc House đang và sẽ tiếp tục làm việc với cơ quan chức năng để làm rõ trách nhiệm những người có liên quan thực hiện hành vi trên nhằm đảm bảo lợi ích của Công ty cũng như các cổ đông của ThuDuc House được pháp luật bảo vệ.

Thuduc House xin được thông báo để Quý cổ đông và Quý cơ quan truyền thông được biết. Chúng tôi sẽ tiếp tục cập nhật thông tin đến các Quý cổ đông và Quý cơ quan truyền thông sau khi có kết luận của cơ quan chức năng.

Xin trân trọng cảm ơn!

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐAM MẠNH CƯỜNG