

Hà Nội, ngày tháng năm 2020

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2020

V/v: Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng Vốn điều lệ  
Công ty Cổ phần liên hiệp Xuất Nhập Khẩu và Đầu tư Hà Nội cho cổ đông hiện hữu

**Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông**  
**Công ty CP liên hiệp Xuất Nhập Khẩu và Đầu tư Hà Nội**

### I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 13 thông qua ngày 26/11/2014;

Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29/06/2006;

Luật số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội Nước CHXH Chủ nghĩa Việt Nam Khóa 12, hướng dẫn sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;

Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;

Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2015 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;

Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Liên hiệp XNK và Đầu tư Hà Nội.

### II. SỰ CẦN THIẾT TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Sau khi cổ phần hóa từ Công ty TNHH MTV XNK & Đầu tư Hà Nội vào năm 2016, vốn điều lệ của Công ty là 200 tỷ đồng. Tuy nhiên do những ảnh hưởng từ các khoản công nợ phải thu khó đòi từ Công ty TNHH chuyển sang, Công ty Cổ phần đã thực hiện trích lập dự phòng công nợ theo quy định dẫn đến **tại ngày 31/12/2019 vốn chủ sở hữu âm 228 tỷ**. Hiện nay hoạt động KDXNK của Unimex gặp nhiều khó khăn do các Ngân hàng đã ngừng cấp tín dụng (Unimex nợ nhóm 5 do các khoản vay ngân hàng từ công ty TNHH chưa thanh toán được), hoạt động đầu tư kinh doanh dự án bất động sản chậm do thiếu vốn. Do đó, việc tăng vốn điều lệ là cần thiết và có ý nghĩa quan trọng nhằm nâng cao năng lực tài chính, năng lực hoạt động, khả năng cạnh tranh của Unimex Hà Nội, cụ thể như sau:

**Thứ nhất:** đảm bảo năng lực tài chính, cân đối cơ cấu nguồn vốn, giảm thiểu rủi ro thu hồi tài sản đối với các khoản nợ vay có tài sản đảm bảo từ các tổ chức tài chính.



**Thứ hai:** tăng năng lực tài chính để đủ điều kiện thực hiện các dự án đầu tư tại các địa điểm đất của Unimex Hà Nội như 201 Khâm Thiên, 98 Hoàng Cầu..., tăng năng lực tài chính khi tham gia đấu thầu các dự án của các công ty, đối tác khác giúp cho Công ty mở ra nhiều cơ hội phát triển trong quá trình hoạt động kinh doanh.

**Thứ ba:** tăng năng lực tài chính, nguồn vốn kinh doanh để công ty khôi phục và phát triển hoạt động kinh doanh XNK – đã từ là thế mạnh trong hoạt động SXKDXNK của Unimex Hà Nội.

**Thứ tư:** Việc tăng vốn điều lệ bằng cách chào bán cho cổ đông hiện hữu nhằm đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông hiện hữu được hưởng lợi tức từ hoạt động kinh doanh có lãi của Công ty, củng cố và nâng cao niềm tin của các nhà đầu tư đã là cổ đông của Công ty.

**Thứ năm:** Do ảnh hưởng của việc trích lập dự phòng công nợ phải thu khó đòi dẫn đến vốn chủ sở hữu âm, việc tăng vốn chủ sở hữu để vốn chủ sở hữu không âm, đảm bảo tính hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

Cùng với đó, mục đích tăng vốn điều lệ của Unimex Hà Nội nhằm thực hiện chủ trương đẩy mạnh hoạt động trên mọi lĩnh vực kinh doanh, xây dựng hình ảnh và vị thế của Công ty ngày một phát triển.

### III. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

#### 1. Tổ chức phát hành

Tên tổ chức phát hành: Công ty CP liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội

Địa chỉ: Số 41 Ngô Quyền – Phường Hàng Bài – Quận Hoàn Kiếm – TP Hà Nội

Điện thoại: 04.38264177

Fax: 04. 38259246

**2. Tên cổ phiếu phát hành** Cổ phiếu Công ty Cổ phần liên hiệp XNK và Đầu tư Hà Nội

**3. Loại cổ phần** Cổ phần phổ thông

**4. Loại tiền phát hành** Việt Nam đồng

**5. Mệnh giá** 10.000 đồng/cổ phiếu

**6. Số lượng phát hành** 30.000.000 cổ phiếu

**7. Vốn điều lệ trước khi phát hành** 200.000.000.000 đồng

**8. Vốn điều lệ sau khi phát hành** 500.000.000.000 đồng



Trụ sở chính: 41 Ngô Quyền – Hoàn Kiếm – Hà Nội;

Điện thoại: 04 38 264 177 / 04 38 264 159; Fax: 04 38 259 246;

Email: [unimexhanoi@hn.vnn.vn](mailto:unimexhanoi@hn.vnn.vn) / [unimexhanoi@unimex-hanoi.com](mailto:unimexhanoi@unimex-hanoi.com); website: [www.unimex-hanoi.com](http://www.unimex-hanoi.com)

- 9. Đối tượng phát hành** Cổ đông hiện hữu của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông
- 10. Tỷ lệ phát hành** 1.0:1.5
- Theo đó, tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền mua và cứ 1.0 quyền mua sẽ được mua 1.5 cổ phiếu phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần cổ phiếu lẻ dưới 01 sẽ được làm tròn xuống bằng 0.
- 11. Giá phát hành** Giá thị trường của cổ phiếu Công ty cổ phần liên hiệp XNK và ĐT Hà Nội chưa được niêm yết và đăng ký giao dịch tập trung. Tuy nhiên qua việc chuyển nhượng cổ phiếu giữa các cổ đông của công ty trong thời gian vừa qua, để đảm bảo tính thành công của đợt chào bán và để đảm bảo lợi ích cho cổ đông hiện hữu, HĐQT đề xuất mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu tối thiểu là 10.000 đồng/cổ phần. Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho Hội đồng quản trị quyết định mức giá cụ thể phù hợp với tình hình thị trường.

**12. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu dôi dư**

Số lượng cổ phần mỗi cổ đông được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

Số cổ phần lẻ phát sinh do làm tròn xuống, số cổ phần dôi dư (nếu có), đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho HĐQT quyết định đối tượng, số lượng phân phối nhằm mang lại hiệu quả cao nhất cho Công ty.

**13. Thời gian chào bán**

Dự kiến trong cuối quý III, đầu quý IV năm 2020, sau khi có sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về đợt chào bán.

**IV MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH**

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là 300 tỷ đồng sẽ được sử dụng như sau:

| TT | Nội dung             | Số tiền (VND)          |
|----|----------------------|------------------------|
| 1  | Bổ sung Vốn lưu động | 9.474.558.000          |
| 2  | Thực hiện dự án      | 182.958.142.000        |
| 3  | Trả nợ các khoản vay | 107.567.300.000        |
|    | <b>Tổng cộng</b>     | <b>300.000.000.000</b> |

**1. Bổ sung vốn lưu động**



a) Tình hình tài chính của Unimex Hà Nội

Đơn vị: đồng

| Chỉ tiêu                          | 31/12/2017      | 31/12/2018        | 31/12/2019        |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Tiền                              | 4.602.580.669   | 4.753.658.754     | 2.289.155.291     |
| Phải thu khách hàng               | 310.621.977.103 | 315.948.003.451   | 309.722.414.002   |
| Phải thu khác                     | 66.548.963.239  | 64.749.159.151    | 63.228.414.099    |
| Dự phòng phải thu                 |                 | 386.071.896.763   | 385.286.896.763   |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 132.771.126.677 | 181.044.003.319   | 183.217.176.150   |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn  | 129.187.940.777 | 25.681.808.010    | 15.681.808.010    |
| Vốn chủ sở hữu                    | 216.621.359.741 | (213.800.440.939) | (228.025.485.478) |
| Tổng Tài sản                      | 761.997.170.027 | 325.327.483.800   | 303.134.728.712   |
| Doanh thu                         | 90.029.294.362  | 95.867.181.086    | 91.319.120.971    |
| Lợi nhuận                         | 1.989.612.677   | (8.897.407.788)   | (13.850.611.804)  |

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019 của Unimex HN

Theo Báo cáo tài chính kiểm toán 3 năm gần nhất 2017, 2018 và 2019, có thể thấy Công ty hiện đang trong tình trạng mất cân đối tài chính ở mức cao, cơ cấu tài chính kém hiệu quả. Theo BCTC năm 2018, việc trích lập dự phòng từ các khoản công nợ phải thu khó đòi từ 04/06/2016 trở về trước dẫn tới vốn chủ sở hữu âm trong khi đó các khoản vay tài chính phải trả cũng rất cao. Hoạt động kinh doanh những năm qua chủ yếu là khai thác mạng lưới lấy nguồn thu trang trải các chi phí thường xuyên. Hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu chủ yếu là kinh doanh các mặt hàng nông sản như quế, điều, lạc, đậu xanh... Tuy nhiên năm 2019 hoạt động kinh doanh hàng đậu xanh không triển khai được từ tháng 7/2019 do không vay vốn được ngân hàng ( Unimex bị xếp hạng tín dụng nhóm 5 do không trả được nợ vay ngân hàng)

b) Kế hoạch và nhu cầu vốn lưu động

Theo Kế hoạch Công ty định hướng đẩy mạnh hoạt động kinh doanh thương mại – là hoạt động có tính thế mạnh của Unimex Hà Nội từ trước đến nay về năng lực và kinh nghiệm của con người, quan hệ đối tác khách hàng trong và ngoài nước. Tuy nhiên, những năm gần đây việc cạnh tranh trong lĩnh vực này ngày càng khó khăn, đòi hỏi Unimex Hà Nội phải mở rộng quy mô kinh doanh để tận dụng được lợi thế về quy mô, nâng cao năng lực cạnh tranh.



Điều đó cần song hành với việc đảm bảo nguồn vốn hoạt động và cân bằng tài chính của Công ty.

**Để thực hiện định hướng phát triển nêu trên, Công ty cần bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh thương mại, xuất nhập khẩu nông sản như lạc, đậu xanh, quế, hồi ...**

Tình hình thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh XNK thương mại, nông sản trong các năm qua của Unimex Hà Nội như sau:

| STT        | Chỉ tiêu                                 | Năm 2016 -2017        | Năm 2018              | Năm 2019              | Tổng                   |
|------------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>I</b>   | <b>Doanh thu</b>                         | <b>41.951.875.730</b> | <b>37.801.511.076</b> | <b>46.730.273.785</b> | <b>126.483.660.591</b> |
|            | <i>Doanh thu hàng xe máy</i>             | <i>6.106.204.000</i>  | <i>3.030.912.000</i>  | <i>1.899.634.000</i>  | <i>11.036.750.000</i>  |
|            | <i>Doanh thu hàng lạc</i>                | <i>32.561.440.000</i> |                       |                       | <i>32.561.440.000</i>  |
|            | <i>Doanh thu hàng đậu xanh</i>           | <i>635.000.000</i>    | <i>33.867.711.456</i> | <i>44.830.639.785</i> | <i>79.333.351.241</i>  |
|            | <i>Doanh thu hàng khác (vải, ắc quy)</i> | <i>2.649.231.730</i>  | <i>902.887.620</i>    |                       | <i>3.552.119.350</i>   |
| <b>II</b>  | <b>Giá Vốn</b>                           | <b>39.180.418.505</b> | <b>35.362.669.537</b> | <b>41.764.344.825</b> | <b>116.307.432.867</b> |
|            | <i>Hàng xe máy</i>                       | <i>5.616.530.987</i>  | <i>2.723.668.638</i>  | <i>1.516.998.687</i>  | <i>9.857.198.312</i>   |
|            | <i>Hàng lạc</i>                          | <i>30.453.112.658</i> |                       |                       | <i>30.453.112.658</i>  |
|            | <i>Hàng đậu xanh</i>                     | <i>609.973.962</i>    | <i>31.787.394.283</i> | <i>40.247.346.138</i> | <i>72.644.714.383</i>  |
|            | <i>Hàng khác</i>                         | <i>2.500.800.898</i>  | <i>851.606.616</i>    |                       | <i>3.352.407.514</i>   |
| <b>III</b> | <b>Chi phí</b>                           | <b>2.163.306.513</b>  | <b>1.677.781.389</b>  | <b>3.729.804.265</b>  | <b>7.570.892.167</b>   |
|            | <i>Hàng xe máy</i>                       | <i>319.096.655</i>    | <i>169.165.866</i>    | <i>260.919.231</i>    | <i>749.181.752</i>     |
|            | <i>Hàng lạc</i>                          | <i>1.743.890.820</i>  |                       |                       | <i>1.743.890.820</i>   |
|            | <i>Hàng đậu xanh</i>                     | <i>16.725.703</i>     | <i>1.486.508.938</i>  | <i>3.468.885.034</i>  | <i>4.972.119.675</i>   |
|            | <i>Hàng khác</i>                         | <i>83.593.335</i>     | <i>22.106.585</i>     |                       | <i>105.699.920</i>     |
| <b>IV</b>  | <b>Lợi nhuận gộp</b>                     | <b>608.150.712</b>    | <b>761.060.150</b>    | <b>1.236.124.695</b>  | <b>2.605.335.557</b>   |
|            | <i>Hàng xe máy</i>                       | <i>170.576.358</i>    | <i>138.077.496</i>    | <i>121.716.082</i>    | <i>430.369.936</i>     |
|            | <i>Hàng lạc</i>                          | <i>364.436.522</i>    | -                     | -                     | <i>364.436.522</i>     |
|            | <i>Hàng đậu xanh</i>                     | <i>8.300.335</i>      | <i>593.808.235</i>    | <i>1.114.408.613</i>  | <i>1.716.517.183</i>   |
|            | <i>Hàng khác</i>                         | <i>64.837.497</i>     | <i>29.174.419</i>     | -                     | <i>94.011.916</i>      |

Trên cơ sở các thể mạnh về XNK của Unimex Hà Nội định hướng tập trung hoạt động XNK nông sản. Năm 2021, tổng nhu cầu vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh thương mại, xuất nhập khẩu nông sản dự kiến khoảng 50 tỷ đồng, trong đó Công ty dự kiến huy động thông qua phát hành thêm cổ phiếu, còn lại sẽ huy động bằng vốn vay ngân hàng.

Theo đó, ~ 3 % tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là 9.500.000.000 **đồng**, được



dùng để bổ sung vốn lưu động, phục vụ cho hoạt động kinh doanh thương mại, xuất nhập khẩu nông sản. Dự kiến nhu cầu vốn lưu động tăng thêm qua các năm như sau:

| Chỉ tiêu          | Đơn vị tính | 2021       | 2022       | 2023       |
|-------------------|-------------|------------|------------|------------|
| Vốn kinh doanh    | 1.000 VNĐ   | 50.000.000 | 54.500.000 | 60.000.000 |
| Vốn tự có         | 1.000 VNĐ   | 9.500.000  | 10.300.000 | 11.000.000 |
| Vốn vay           | 1.000 VNĐ   | 40.500.000 | 44.200.000 | 49.000.000 |
| Doanh thu dự kiến | 1.000 VNĐ   | 55.000.000 | 60.000.000 | 66.000.000 |
| Lợi nhuận dự kiến | 1.000 VNĐ   | 1.000.000  | 1.090.000  | 1.200.000  |

## 2. Thực hiện dự án

Unimex là đơn vị có tiềm năng về đất, có nhiều vị trí đất ở khu trung tâm như 41 Ngô Quyền, 201 Khâm Thiên, 98 Hoàng Cầu... Từ đầu những năm 2000, Unimex đã thực hiện triển khai dự án đầu tư tại 172 Ngọc Khánh và 102 Thái Thịnh. Cuối năm 2020, công ty có kế hoạch triển khai thực hiện dự án tại địa điểm 98 Hoàng Cầu ( dự án làm tổ hợp khách sạn, quản lý vận hành và các dịch vụ kèm theo F&B, Spa...) và 201 Khâm Thiên (dự án văn phòng cho thuê và bãi đỗ xe). Việc triển khai thực hiện dự án cần nguồn vốn bổ sung rất lớn. Cụ thể với 02 dự án trên như sau:

DVT : VNĐ

| Nội dung                          | Dự án 98 Hoàng Cầu | Dự án 201 Khâm Thiên |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| Tổng mức đầu tư dự án             | 144.033.357.000    | 160.896.880.000      |
| Trong đó: Vốn tự có (từ tăng vốn) | 86.420.014.000     | 96.538.128.000       |
| Tổng doanh thu từ dự án           | 3.338.275.472.000  | 4.770.637.983.000    |
| Lợi nhuận sau thuế từ dự án       | 871.488.099.000    | 2.492.938.317.000    |
| NPV ( dự án ) x 1000VNĐ           | 11,777,972         | 88,884,156           |
| IRR ( dự án )                     | 11.00%             | 14,25%               |

Nguồn: Bảng tính dự án của Unimex Hà Nội

## 3. Trả nợ các khoản vay

Hoạt động sản xuất kinh doanh XNK từ khi chuyển sang công ty cổ phần đến nay gặp rất nhiều khó khăn do công ty đang có các khoản nợ quá hạn tại các ngân hàng, nợ huy động vốn CBCNV....Cụ thể như sau

DVT : VNĐ





| STT | Nội dung                                   | Số tiền                |
|-----|--|------------------------|
| 1   | Nợ ngân hàng NN - HN                       |                        |
|     | <i>Khoản vay cơ cấu</i>                    | <i>13.612.625.248</i>  |
|     | <i>Khoản vay dự án 41 Ngô Quyền</i>        | <i>36.158.243.849</i>  |
| 2   | Nợ ngân hàng NN Nam Hà Nội                 | 910.000.000            |
| 3   | Nợ Huy động vốn                            | 14.704.700.316         |
| 4   | Nợ ông Đỗ Hoài Nam                         | 31.000.000.000         |
| 5   | Lãi phải trả (dự tính đến ngày 31/07/2020) |                        |
|     | <i>Trong đó : Lãi khoản vay cơ cấu</i>     | <i>1.844.454.736</i>   |
|     | <i>Lãi khoản vay dự án</i>                 | <i>8.529.281.234</i>   |
|     | <i>Lãi phải trả ông Đỗ Hoài Nam</i>        | <i>1.715.783.302</i>   |
|     | <b>Tổng cộng</b>                           | <b>107.567.316.112</b> |

Việc tăng vốn để trả nợ các khoản vay là cần thiết để tăng khả năng tài chính, giảm thiểu rủi ro trong việc nợ ngân hàng dẫn tới khả năng thu hồi tài sản đảm bảo là toà nhà 41 Ngô Quyền và 201 Khâm Thiên tại các ngân hàng.

#### V. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị

1. Lựa chọn đơn vị tư vấn phát hành;
2. Ủy quyền cho HĐQT quyết định và thực hiện các công việc và thủ tục liên quan để hoàn tất việc phát hành;
3. Ủy quyền cho HĐQT xử lý cổ phiếu lẻ và số cổ phần chưa được chào bán hết. Hội đồng quản trị được quyết định điều kiện, phương thức và giá chào bán cho đối tượng khác với điều kiện không được ưu đãi hơn so phương án đã được thông qua;
4. Lập kế hoạch sử dụng vốn chi tiết cho mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán. Cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và lợi ích của cổ đông;
5. Điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt phát hành cho mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này;
6. Sửa đổi điều khoản Vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty cổ phần liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội theo Vốn điều lệ mới sau khi phát hành thành công;
7. Thực hiện thay đổi giấy đăng ký kinh doanh và sửa đổi điều khoản liên quan đến vốn điều lệ và cổ phần tại Điều lệ sau khi hoàn tất việc phát hành;
8. Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát



hành, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành (bao gồm cả quyết định về các nội dung chưa được trình bày trong phương án tăng vốn này) theo yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn của Công ty được thực hiện hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty;

9. Các công việc khác có liên quan để đảm bảo đợt phát hành thành công.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt.

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Ngọc Nghị**

