

Lạng Sơn, ngày 26 tháng 10 năm 2020

TỜ TRÌNH

V/v: Cơ cấu lại tài sản - Bán tài sản trên đất; Chuyển nhượng QSDĐ thuê của Nhà nước(đã thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) do Công ty đang quản lý sử dụng để có nguồn tiền trả nợ ngân hàng.

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2020
Công ty Cổ phần Thương mại Lạng Sơn

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty CP Thương mại Lạng Sơn;
- Căn cứ vào tình hình hoạt động của Công ty.

I. Tóm tắt tình hình hoạt động kinh doanh của công ty

Căn cứ theo số liệu tình hình tài chính của Công ty đến Quý 3 năm 2020, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như sau:

Đơn vị: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019	Ước tính 9 tháng 2020	% (+/-)
1	Tổng giá trị tài sản	127.458.344.070	93.230.000.000	
2	Doanh thu thuần	306.574.214.005	127.874.000.000	
3	Lợi nhuận từ HĐKD	-7.550.541.571	-21.305.000.000	
4	Lợi nhuận khác	4.038.059.954	1.830.000.000	
5	Lợi nhuận trước thuế	-3.512.481.617	-19.475.000.000	
6	Lợi nhuận sau thuế	-3.512.481.617	-19.475.000.000	

II. Các khoản nợ đến hạn (quá hạn) phải trả ngân hàng

1. Chi tiết các khoản nợ:

STT	Chi tiết	Giá trị (đồng)
1	Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Lạng Sơn. Tính đến thời điểm 31/08/2020.	49.974.586.476
2	Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Lạng Sơn. Tính đến thời điểm 31/08/2020.	16.116.942.000
	Tổng cộng nợ Ngân hàng đến 31/08/2020	66.091.528.476

2. Nguyên nhân chính dẫn đến khoản nợ của công ty với ngân hàng

2.1. Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn đang lâm vào tình trạng đặc biệt khó khăn về tài chính - nợ ngân hàng trên 66 tỷ đồng chủ yếu xuất phát từ khoản nợ của các công ty rất lớn, đến nay vẫn chưa thu hồi được, đó là:

+ Công ty cổ phần cơ khí và kết cấu thép Sóc Sơn – Hà Nội: nợ Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn trên 45.263.469.820đ;

+ Hợp tác xã Thăng Long : 3.867.236.117,đ

+ Công ty CP HS F & A Consultant Việt nam: 4.740.977.960,đ

+ Công ty TNHH lâm sản WOODMAN nay là Công ty Thành An- Hữu Lũng: nợ Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn trên 23.890.368.475,đ

Tổng các khoản nợ này là : 77.762.052.372,đ

2.2. Ngoài ra, một phần khách quan do đại dịch Covid - 19 kéo dài, công ty kinh doanh không hiệu quả nên không có nguồn tiền để trả gốc, lãi cho Ngân hàng.

III. Giải pháp tháo gỡ tình trạng khó khăn về tài chính

Hiện nay, ngân hàng đã có nhiều văn bản thúc ép trả nợ, giảm hạn mức vay. Công ty đang đứng bên bờ vực phá sản. Trước tình hình đó, để đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông; duy trì hoạt động của công ty và tạo công ăn việc làm cho người lao động. HĐQT trình Đại hội cổ đông xem xét thông qua phương án cơ cấu lại tài sản: Bán tài sản trên đất; Chuyển nhượng QSDĐ thuê của Nhà nước do Công ty đang quản lý sử dụng để có nguồn tiền trả nợ ngân hàng. Chi tiết về các tài sản cần bán, chuyển nhượng như sau:

1. Bán tài sản gắn liền với đất (Nhà bán hàng) tại địa chỉ: Khu thống nhất I, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn. Thửa đất 298 tờ bản đồ 19D, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CB 091894, thời hạn sử dụng đến ngày 11/01/2036. Hình thức nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, diện tích 733,8 m2.

2. Giá trị tài sản trên đất còn lại: 878.740.581đ (Tám trăm bảy mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi nghìn năm trăm tám mươi một đồng).

- Giá trị theo Chứng thư thẩm định giá số CT: 10.13-3A/2020/CT-VAE ngày chứng thư 14 tháng 10 năm 2020. do Công ty cổ phần giám định và thẩm định tài sản Việt Nam, xác định là: **2.251.850.000 đồng**

Lý do đề nghị thanh lý chuyển nhượng kinh doanh không hiệu quả, lỗ năm 2017; 2018; 2019 trên 200 triệu đồng).

Ủy ban nhân dân huyện Chi Lăng đã có kế hoạch đề nghị UBND Tỉnh thu hồi 1 phần đất để mở rộng chợ. Nếu bị thu hồi tiền được đền bù theo quy định sẽ ít hơn nếu chủ động bán

2. Bán tài sản gắn liền với đất (Nhà khách sạn) tại địa chỉ: Số 475 phố Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CH 666146; diện tích 375m²; thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày 15/10/1993; hình thức nhà nước cho thuê đất đã trả tiền hàng năm.

- Giá trị tài sản trên đất còn lại là: 1.119.508.857đ (Một tỷ một trăm mười chín triệu năm trăm linh tám nghìn tám trăm năm mươi bảy đồng).

- Giá trị theo Chứng thư thẩm định giá số CT: 10.13-3B/2020/CT-VAE ngày chứng thư 14/10/ 2020. do Công ty cổ phần giám định và thẩm định tài sản Việt Nam, xác định là: **7.092.124.000 đồng**

Lý do đề nghị thanh lý, chuyển nhượng: Đất thuê tại địa phương khác việc nắm bắt sự biến động của qui hoạch, chính sách về đất đai hạn chế, thời gian thuê đất còn lại 23 năm, vấn đề quản lý sử dụng như hiện tại có nhiều bất cập, hiệu quả cũng hạn chế...)

3. Chuyển nhượng QSDĐ thuê nhà nước (đã thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và tài sản góp vốn hợp tác kinh doanh). Tại địa chỉ: Số 206 Đường Trần Đăng Ninh, Phường Hoàng Văn Thụ, Thành Phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Thửa đất số 22 tờ bản đồ 28 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản số 896323, Diện tích 641,46m². Thời hạn sử dụng đến tháng 01/2028, hình thức nhà nước cho thuê đất trả tiền 1 lần từ năm 2017.

- Giá trị tài sản trên đất: 257.050.000đ (Hai trăm năm mươi bảy triệu không trăm năm mươi nghìn đồng). Giá trị tài sản thỏa thuận khi góp vốn liên doanh với Công ty Trường An Lạng Sơn là: 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng chẵn).

- Giá trị theo Chứng thư thẩm định giá số CT: 10.13-3C/2020/CT-VAE ngày chứng thư 14 tháng 10 năm 2020. do Công ty cổ phần giám định và thẩm định tài sản Việt Nam. xác định là: 17.953.250.000 đồng (Trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất: 9.852.825.600 đồng; Tài sản gắn liền trên đất: 8.100.422.950 đồng). Đất thuê nhà nước đã thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Lý do đề xuất chuyển nhượng QSDĐ và tài sản góp vốn, hợp tác kinh doanh với Công ty Trường An có nhiều vướng mắc không giải quyết được. (Phương án giải quyết nếu hai bên thỏa thuận được giá chuyển nhượng tài sản mà Đại hội đã chấp thuận thì Công ty cổ phần thương mại sẽ chuyển nhượng QSDĐ trong thời gian thuê còn lại với nhà nước và tài sản vốn góp cho Công ty Trường An theo quy định. Nếu hai bên không thỏa thuận được sẽ đưa vụ việc ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết).

* Giá trị tài sản cần bán, chuyển nhượng theo Chứng thư thẩm định giá là mức giá để tham khảo. Sau khi khảo sát giá trên thị trường của các tài sản cần bán, chuyển nhượng, Hội đồng quản trị Công ty xét thấy cần thiết phải xây dựng, dự kiến một mức giá khởi điểm cao hơn so với giá thẩm định, sát với giá

thị trường có lợi cho Công ty trình Đại hội xem xét, quyết định (Có tờ trình kèm theo).

IV- Đại hội thảo luận, biểu quyết thông qua:

1-Đại hội xem xét quyết định, biểu quyết thông qua việc Cơ cấu lại tài sản - Bán tài sản trên đất; Chuyển nhượng QSDĐ thuê của Nhà nước (Đã thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) do Công ty đang quản lý sử dụng để có nguồn tiền trả nợ ngân hàng.

2-Đại hội xem xét quyết định biểu quyết thông qua mức giá khởi điểm bán tài sản trên đất, Chuyển nhượng QSDĐ thuê của Nhà nước (Đã thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê). HĐQT xây dựng dự kiến mức giá khởi điểm phù hợp với giá thị trường để chào bán (có tờ trình kèm theo).

3- Đại hội thống nhất uỷ quyền cho HĐQT chủ động đàm phán, quyết định giá bán, chuyển nhượng các tài sản trên với mức giá không thấp hơn mức giá khởi điểm mà Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết thông qua. HĐQT sẽ chào bán các tài sản trên theo hình thức chào giá cạnh tranh, trong thời gian nhất định. Tài sản sẽ được bán, chuyển nhượng cho người trả mức giá cao nhất. (người mua kể cả là TV-HĐQT, BKS, cổ đông công ty).

Trong trường hợp các tài sản cần bán, chuyển nhượng chào ra thị trường, trong một thời gian mà không giao dịch được. Đại hội giao cho HĐQT xem xét giảm mức giá khởi điểm phù hợp với giá thị trường. Nhưng mức giảm giá không thấp hơn 15% giá khởi điểm mà Đại hội cổ đông đã thông qua.

Đại hội giao cho HĐQT hoặc thuê tư vấn làm các thủ tục bán, chuyển nhượng tài sản theo qui định.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Lý Xuân Thanh