

CỔ PHẦN CHÀO BÁN THUỘC SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC (SCIC) TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐIỆN MÁY. ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CÔNG TY CỔ PHẦN ĐIỆN MÁY NÊN KHÔNG LÀM THAY ĐỔI MỨC VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ ĐĂNG KÝ MÀ CHỈ LÀM THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CƠ CẤU CỔ ĐÔNG. SCIC KHUYẾN CÁO NHÀ ĐẦU TƯ THAM KHẢO THÔNG TIN CỦA CTCP ĐIỆN MÁY ĐÃ CÔNG BỐ, ĐỌC QUY CHẾ ĐẤU GIÁ, BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ CÁC TUYÊN BỐ VỀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN THAM GIA TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHẦN CHÀO BÁN

# BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

## VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐIỆN MÁY

*Bản Công bố thông tin này và tài liệu bổ sung được cung cấp tại:*

### TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ



#### SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 02 Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3941 2626

Fax: (84-24) 3934 7818

### TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG



#### TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC (SCIC)

Địa chỉ: Tầng 23, Tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 62780 191

Fax: (84-24) 2780136

### TỔ CHỨC TƯ VẤN



#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN-HÀ NỘI (SHS)

**Trụ sở chính:** Tầng 1-5 Tòa nhà Unimex Hà Nội, số 41 Ngô Quyền, Hàng Bài, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.24) 3818 1888

Fax: (84.24) 3818 1688

**CN TP.HCM:** Tầng 3, Tòa nhà AS, Số 236 – 238 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp.HCM.

Điện thoại: (84.28) 3915 1368

Fax: (84.28) 3915 1369

**CN Đà Nẵng:** Tòa nhà Thành Lợi 2, Số 03 Lê Đình Lý, Vĩnh Trung, Thanh Khê, TP.Đà Nẵng

Điện thoại: (84.236) 3525 777

Fax: (84.236) 3525 779

Ngày 12 tháng 9 năm 2022

## THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

### 1. Thông tin tổ chức phát hành

- Tên tổ chức phát hành : Công ty Cổ phần Điện máy
- Địa chỉ : Số 163 Đại La, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Vốn điều lệ hiện tại : 72.900.000.000 đồng
- Tổng số cổ phần đang lưu hành : 7.290.000 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Ngành nghề kinh doanh chính : Cho thuê văn phòng, kho tàng, bến bãi

### 2. Thông tin về đợt chào bán

- Tên tổ chức chào bán cổ phần : Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước
- Tên cổ phần chào bán : Cổ phần Công ty Cổ phần Điện máy
- Loại cổ phần chào bán : Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
- Tổng số lượng cổ phần chào bán : 6.146.200 cổ phần
- Phương thức chào bán : Bán đấu giá công khai cả lô (01 lô)
- Giá khởi điểm một lô cổ phần : 137.089.000.000 đồng/lô cổ phần
- Bước giá bán đấu giá cả lô cổ phần : 1.000.000 đồng
- Đơn vị tổ chức đấu giá cổ phần : Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Chuyển quyền sở hữu : Thực hiện theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty cổ phần

### 3. Tổ chức Tư vấn chào bán

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN HÀ NỘI

Địa chỉ: Tòa nhà Unimex Hà Nội, số 41 Ngô Quyền, Hàng Bài, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.24) 3818 1888 Fax: (84.24) 3818 1688

### 4. Tổ chức thực hiện bán đấu giá

#### SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 02 Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3941 2626 Fax: (84-24) 3934 7818



**MỤC LỤC**

<b>I.</b>	<b>CĂN CỨ PHÁP LÝ .....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>5</b>
1.	Rủi ro về kinh tế.....	5
1.1.	Tăng trưởng kinh tế.....	5
1.2.	Lạm phát .....	6
1.3.	Lãi suất tín dụng.....	7
1.4.	Tỷ giá hối đoái .....	7
2.	Rủi ro về luật pháp.....	8
3.	Rủi ro đặc thù.....	9
4.	Rủi ro của đợt chuyển nhượng vốn.....	9
5.	Rủi ro khác .....	9
<b>III.</b>	<b>TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....</b>	<b>9</b>
1.	Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng .....	9
2.	Tổ chức có vốn của Doanh nghiệp Nhà nước chuyển nhượng .....	10
3.	Tổ chức tư vấn .....	10
<b>IV.</b>	<b>CÁC KHÁI NIỆM .....</b>	<b>10</b>
1.	Trong Bản công bố thông tin này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau .....	10
2.	Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản công bố thông tin có nội dung như sau.....	11
<b>V.</b>	<b>GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....</b>	<b>12</b>
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	12
2.	Mối quan hệ với Công ty Cổ phần Điện máy .....	13
3.	Số cổ phần sở hữu .....	13
4.	Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu.....	13
<b>VI.</b>	<b>TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG.....</b>	<b>14</b>
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	14
2.	Cơ cấu tổ chức .....	19
3.	Cơ cấu cổ đông .....	22
4.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của TODIMAX, những công ty mà TODIMAX đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với TODIMAX.....	23
5.	Hoạt động kinh doanh chính của Công ty.....	23
6.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	24
7.	Tình hình tài chính .....	28

*Ng/v*

8.	Triển vọng phát triển của Công ty .....	30
9.	Tình hình sử dụng đất đai của Công ty .....	31
10.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo .....	45
11.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty .....	46
12.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn .....	46

## **VII. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN..... 46**

1.	Loại cổ phần.....	46
2.	Mệnh giá .....	46
3.	Tổng số lô cổ phần dự kiến chuyển nhượng .....	46
4.	Giá khởi điểm đấu giá.....	46
5.	Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm .....	47
6.	Phương thức chuyển nhượng vốn .....	47
7.	Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần .....	47
8.	Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn .....	47
9.	Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến.....	47
10.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....	47
11.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn .....	47
12.	Các loại thuế có liên quan .....	47
13.	Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn .....	47

## **VIII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN ..... 47**

## **XI. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG VỐN ..... 48**

1.	Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng .....	48
2.	Tổ chức có vốn Nhà nước chuyển nhượng .....	48
3.	Tổ chức tư vấn .....	48
4.	Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính .....	48
5.	Tổ chức thẩm định giá .....	48
6.	Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần: .....	49

## **X. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG..... 49**

## **XI. THAY LỜI KẾT ..... 49**

## **XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG, TỔ CHỨC CÓ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN..... 49**



## I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật Quản lý, sử dụng vốn Nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2014;
- Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn tài sản doanh nghiệp;
- Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP, Nghị định số 91/2015/NĐ-CP, Nghị định số 32/2018/NĐ-CP;
- Nghị định số 151/2013/NĐ-CP ngày 01/11/2013 của Chính phủ về chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước;
- Nghị định số 147/2017/NĐ-CP ngày 25/12/2017 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 151/2013/NĐ-CP ngày 01/11/2013 về chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Tổng Công ty đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà Nước;
- Nghị định số 148/2017/NĐ-CP ngày 25/12/2017 của Chính phủ về Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước;
- Quyết định số 1001/QĐ-TTg ngày 10/07/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Phương án sắp xếp, phân loại doanh nghiệp của SCIC đến năm 2020;
- Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/5/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP, Nghị định số 32/2018/NĐ-CP, Nghị định số 121/2020/NĐ-CP, Nghị định số 140/2020/NĐ-CP;
- Văn bản số 3807/VPCP-DMDN ngày 08/06/2021 của Văn phòng Chính phủ và văn bản số 990/UBQLV-TH ngày 23/06/2021 của Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp về việc thực hiện bán vốn nhà nước theo Quyết định số 1001/QĐ-TTg;
- Công văn số 990/UBQLV-TH ngày 23/06/2021 của Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp về việc thực hiện bán vốn nhà nước theo Quyết định số 1001/QĐ-TTg;
- Chứng thư thẩm định giá số 391/2022/UHY-BCTĐG ngày 13/7/2022 do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY cung cấp;
- Quyết định số 224/QĐ-ĐTKDV ngày 20/7/2022 của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước về việc phê duyệt Phương án bán cổ phần của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Điện máy.
- Quyết định số 152/QĐ-ĐTKDV ngày 25/5/2022 của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước về việc Ủy quyền ký quyết định, văn bản, hồ sơ, hợp đồng, thanh lý hợp đồng và các văn bản liên quan trực tiếp tới việc bán cổ phần, bán phần vốn, bán quyền mua của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước.

26/5



## II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái,... Các yếu tố này tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế. Sự biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho các chủ thể tham gia vào nền kinh tế nói chung và Công ty nói riêng. Địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty nằm trong lãnh thổ Việt Nam, vì vậy hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ bị ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế trong nước được đề cập dưới đây:

#### 1.1. Tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới.

Trong sáu tháng đầu năm 2021, nền kinh tế có sự khởi sắc khi đại dịch Covid-19 cơ bản được kiểm soát. Tuy nhiên từ cuối Quý II/2021 đặc biệt là Quý III/2021, nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, GDP năm 2021 tăng 2,58%, mức tăng thấp nhất từ 2008. Tuy đất nước gặp vô vàn khó khăn, thách thức do dịch covid-19 trong năm qua nhưng với sự phục hồi nhanh chóng của nền kinh tế sau khi các địa phương trên cả nước thực hiện Nghị quyết số 128/NQ-CP ngày 11/10/2021 của Chính phủ cùng với những điểm sáng trong năm 2021 sẽ là động lực tăng trưởng, tạo đà phát triển kinh tế đất nước trong năm 2022.

Theo dữ liệu của Tổng cục thống kê, GDP 6 tháng đầu năm 2022 tăng 6,42%, cao hơn tốc độ tăng tương ứng của cùng kỳ các năm trước (6 tháng đầu năm 2020 tăng 2,04%, 6 tháng đầu năm 2021 tăng 5,74%). Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,78% (đóng góp 5,07%); khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,70%, (đóng góp 48,33%), trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo là động lực tăng trưởng của toàn nền kinh tế với tốc độ tăng 9,66%; khu vực dịch vụ tăng 6,60%, (đóng góp 46,60%).

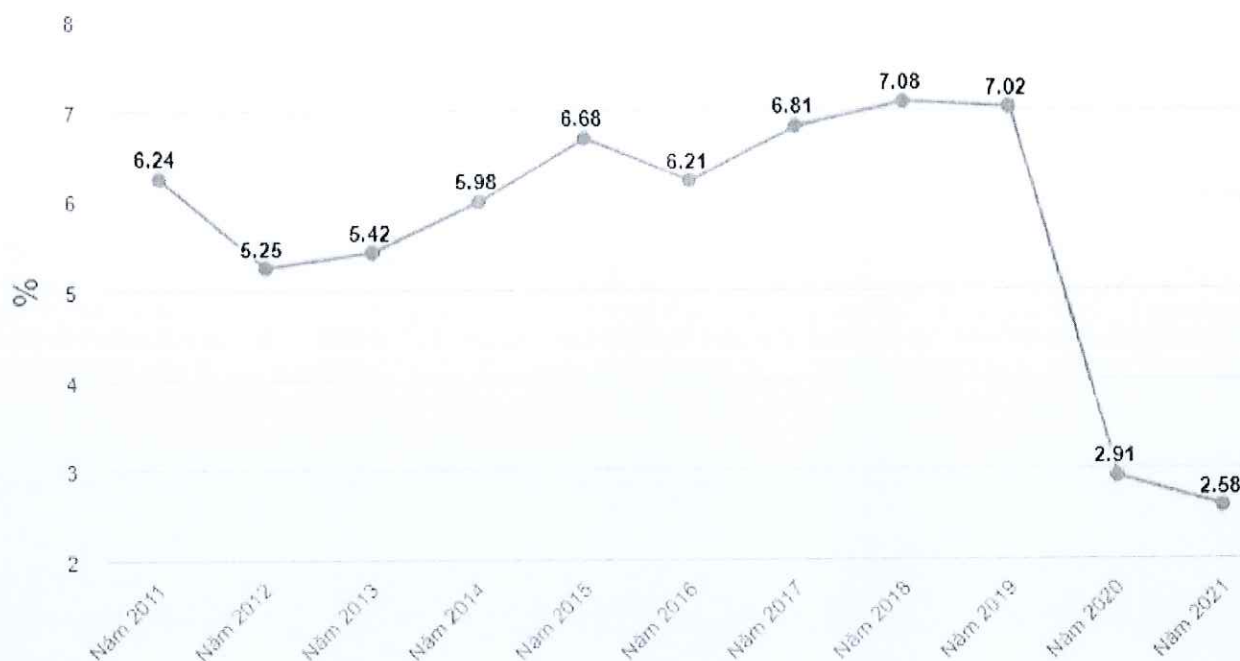
Về cơ cấu nền kinh tế 6 tháng đầu năm 2022, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,05%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 39,30%; khu vực dịch vụ chiếm 40,63%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 9,02%.

Về sử dụng GDP 6 tháng đầu năm 2022, tiêu dùng cuối cùng tăng 6,06% so với cùng kỳ năm 2021; tích lũy tài sản tăng 3,92%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 9,10%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 4,41%.

Theo dự báo của các chuyên gia, tiếp đà phát triển Quý II/2022, tốc độ tăng trưởng Quý III/2022 nhiều khả năng đạt cao. Nếu Quý IV/2022 không có những biến cố lớn thì dự báo kết quả tăng trưởng cả năm sẽ đạt và có thể vượt mục tiêu tăng trưởng đề ra từ 6-6,5%.



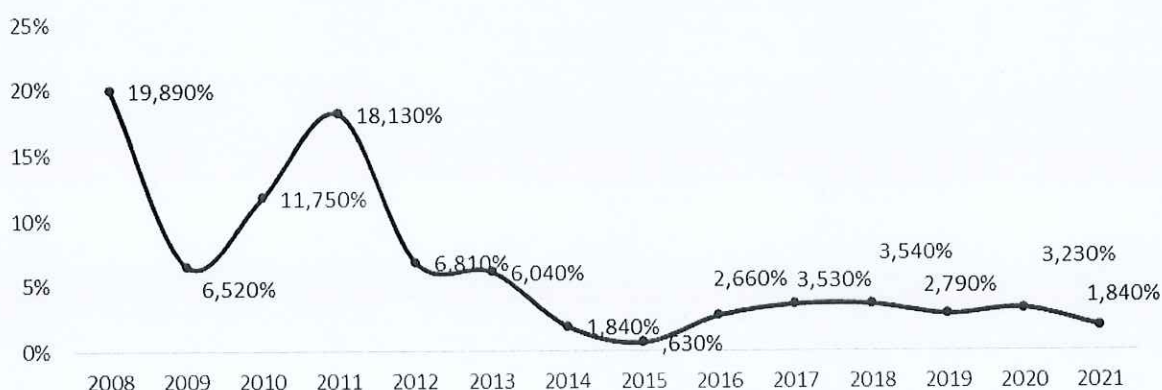
### Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2011-2021



Nguồn: Tổng cục thống kê

## 1.2. Lạm phát

### Tỷ lệ lạm phát Việt Nam giai đoạn 2008 – 2021



Nguồn: Tổng cục thống kê

Ổn định kinh tế vĩ mô và kiểm soát lạm phát là một trong những mục tiêu quan trọng hàng đầu của Việt Nam. Với nỗ lực từ phía Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước, cung tiền được điều tiết hợp lý, mặt bằng giá cả ổn định hơn đã kiềm hãm được mức tăng của chỉ số CPI.

Từ năm 2017 đến năm 2021 chỉ số CPI đã được kiểm soát thành công, duy trì mức dưới 4%/năm. Tính chung cả năm 2021, CPI tăng 1,84% so với năm trước, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016. Tuy nhiên, xung đột giữa Nga và U-crai-na đã tạo ra một cuộc khủng hoảng nhân đạo lớn ảnh hưởng đến hàng triệu người và là một cú sốc ảnh hưởng nặng nề đến tăng trưởng toàn cầu. Giá các loại hàng hóa trên thị trường thế giới tăng cao, đặc biệt là giá dầu thô, khí đốt tự nhiên và khí tự nhiên hóa lỏng tăng mạnh nhất kể từ năm 2011, tạo áp lực lớn đến lạm phát toàn cầu.

Theo số liệu của Ngân hàng Thế giới, lạm phát toàn cầu tính đến Quý II/2022 là 7,8%, mức cao nhất kể từ năm 2008( 9,2%). Thực tế ở tất cả các quốc gia đặt mục tiêu lạm phát, các mục tiêu này đều vượt gần 90% các nền kinh tế đang phát triển và tất cả các nền kinh tế phát triển. Theo

dự báo của Ngân hàng Thế giới vào giữa năm 2023, lạm phát toàn cầu sẽ giảm xuống 3%.

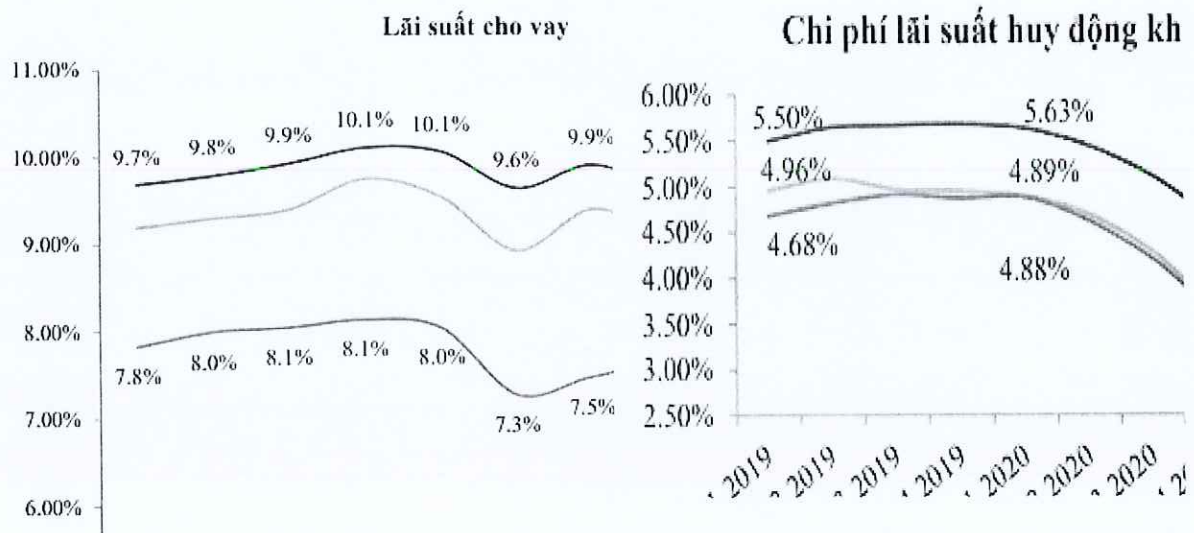
### 1.3. Lãi suất tín dụng

Lãi suất là một trong những yếu tố tác động mạnh tới hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Lãi suất ngân hàng tăng cao sẽ gây áp lực lên chi phí tài chính và ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế.

Trong những năm gần đây, trước bối cảnh nền kinh tế gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của dịch Covid-19, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều hành lãi suất phù hợp, tạo điều kiện để các tổ chức tín dụng tiếp tục giảm lãi suất cho vay, hỗ trợ nền kinh tế phục hồi.

Năm 2021, mặt bằng lãi suất được giữ ổn định để lãi suất cho vay giảm. Trần lãi suất cho vay VNĐ mà Ngân hàng Nhà nước quy định là 4,5%. Trong năm, thực hiện nghị quyết 63/NQ-CP của Chính phủ, 16 ngân hàng thương mại đã đồng thuận giảm lãi suất cho vay áp dụng lên đến 1%/năm trên dư nợ hiện hữu từ giữa tháng 7 đến hết năm 2021.

#### Lãi suất cho vay, huy động giai đoạn 2019 – 2021



Nguồn: VCBS Research

Theo số liệu từ báo cáo tình hình kinh tế - xã hội 6 tháng đầu năm 2022 của Tổng cục Thống kê, tính đến ngày 20/6/2022, và so với cuối năm 2021, tín dụng tăng 8,51% (so với mức 5,47% vào 2021), cung tiền M2 tăng 3,3% (so với 3,48% vào 2021) và huy động vốn tăng 3,97% (so với 3,13% vào 2021). Như vậy, chưa đầy 6 tháng đầu năm 2022, lượng tín dụng bơm mới vào thị trường đạt hơn 888 nghìn tỷ đồng, trong khi đó chỉ có 434 nghìn tỷ được huy động thêm từ dân cư và các tổ chức kinh tế. Điều này rõ ràng tạo áp lực đáng kể lên mặt bằng lãi suất huy động trong thời gian qua. Trên thực tế, các ngân hàng thương mại cổ phần cũng đã lần lượt điều chỉnh biểu lãi suất huy động với mức trung bình tăng từ 0,3-1,0 điểm phần trăm, chủ yếu vào giai đoạn cuối Quý I và đầu Quý II năm 2022.

Theo dự đoán của các chuyên gia, Lãi suất huy động dự báo có thể tiếp tục tăng thêm 0,3 - 0,5 điểm % trong 6 tháng cuối năm 2022. Lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng của các ngân hàng thương mại có thể tăng lên mức khoảng 5,9-6,1%/năm (bình quân) vào cuối năm 2022, mức này vẫn thấp hơn so với mặt bằng trước đại dịch Covid - 19 là khoảng 7%/năm.

### 1.4. Tỷ giá hối đoái

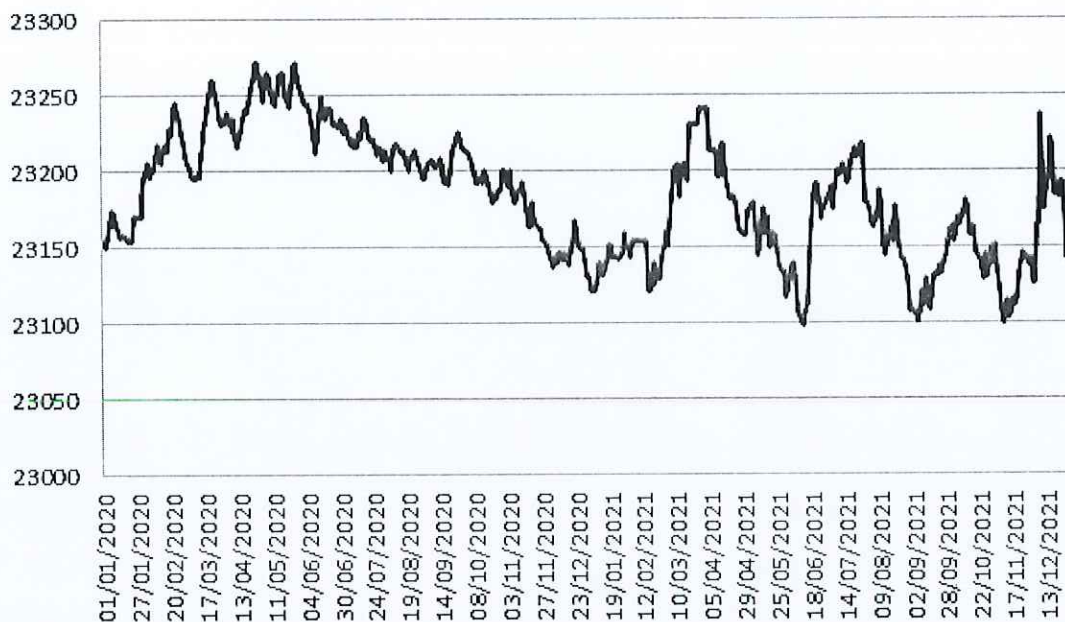
Tỷ giá hối đoái cũng là một nhân tố có tác động không nhỏ đến nền kinh tế của các quốc gia có hoạt động ngoại thương lớn như Việt Nam. Mỗi biến động trên thị trường ngoại hối quốc tế và Việt Nam sẽ có ảnh hưởng ngay tức thì tới hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp



xuất nhập khẩu Việt Nam, cũng như tới cán cân thanh toán quốc gia.

Năm 2021, Ngân hàng Nhà nước đã điều chỉnh giảm tỷ giá USD/VND mua giao ngay tổng cộng 3 lần sau khi Mỹ và Việt Nam tiếp tục đạt được tiếng nói chung và phía Việt Nam cam kết không cố tình can thiệp vào thị trường để làm giảm giá VND. Từ đó tỷ giá giao dịch thực tế tại NHTM đã giảm tới 1,14% so với cuối năm 2020, tương đương VND đã lên giá 1,14% so với đồng USD. Trên thị trường liên ngân hàng, tại ngày 31/12/2021 tỷ giá USD/VND đạt 22.826 đồng giảm 1,18% so với đầu năm.

**Diễn biến tỷ giá trung tâm 2020-2021**



*Nguồn: Ngân hàng Nhà nước*

Trong 6 tháng đầu năm 2022, Cục Dự trữ liên bang Mỹ (Fed) liên tiếp tăng lãi suất điều hành 3 lần; mức tăng lãi suất ngày 15/6 (0,75 điểm %) là mức tăng lớn nhất trong vòng 28 năm qua và dự kiến tiếp tục thắt chặt chính sách tiền tệ trong thời gian tới. Đồng USD quốc tế tăng giá mạnh (chỉ số DXY tăng khoảng 10% từ đầu năm 2022), khiến đồng tiền của nhiều nền kinh tế lớn và đang phát triển mất giá mạnh. Những diễn biến trên tác động bất lợi tới cân đối cung cầu ngoại tệ và tâm lý thị trường trong nước, gây áp lực đối với sự ổn định của tỷ giá và thị trường ngoại tệ. Trước bối cảnh đó, tỷ giá USD/VND không có xu hướng giảm như năm 2021 mà từ đầu năm 2022 đến nay tăng khoảng 2% so với cuối năm 2021. Trong bối cảnh trên, NHNN điều hành tỉ giá theo hướng vừa tạo dư địa để tỷ giá diễn biến linh hoạt, hấp thụ các cú sốc bên ngoài, vừa can thiệp thị trường ngoại tệ để hạn chế biến động quá mức của tỷ giá, góp phần bình ổn thị trường ngoại tệ, ổn định kinh tế vĩ mô và kiểm soát lạm phát. Từ đầu năm 2022, NHNN đã bán ngoại tệ can thiệp với các hình thức phù hợp để bổ sung nguồn cung ngoại tệ cho thị trường, qua đó đáp ứng các nhu cầu ngoại tệ hợp pháp của nền kinh tế.

Việc tỉ giá USD/VND vào thời điểm cuối tháng 6/2022 tăng khoảng 2% so với cuối năm 2021 được cho là phù hợp với điều kiện, diễn biến thị trường trong, ngoài nước, phù hợp với mục tiêu xuyên suốt của điều hành chính sách tiền tệ là góp phần ổn định thị trường tiền tệ, kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty là hành lang pháp lý cho doanh nghiệp trong mọi hoạt động thường ngày.



Là Doanh nghiệp hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần nên mọi hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật thuế thu nhập Doanh nghiệp, Luật thuế giá trị gia tăng và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Việt Nam vẫn là một nước đang phát triển, do đó Luật và các văn bản pháp luật ở giai đoạn này đang trong quá trình hoàn thiện. Sự thay đổi của hệ thống pháp luật này có tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Vì vậy, để hạn chế rủi ro đó, Công ty đã chủ động cập nhật các văn bản pháp luật điều chỉnh từ lúc dự thảo cho đến khi được ban hành chính thức, để giảm thiểu tối đa ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

### **3. Rủi ro đặc thù**

Hoạt động kinh doanh chính của CTCP Điện máy hiện nay là cho thuê tài sản (văn phòng, kho tàng, bến bãi) nên phụ thuộc rất nhiều vào chất lượng tài sản cho thuê của Công ty. Trường hợp cơ sở hạ tầng phục vụ cho thuê kho bãi của Công ty cũ, xuống cấp có thể ảnh hưởng nhu cầu khách hàng làm giảm doanh thu đồng thời Công ty sẽ phát sinh chi phí sửa chữa, khắc phục từ đó ảnh hưởng lớn đến hiệu quả kinh doanh. Ngoài ra, toàn bộ đất đai khu vực Hà Nội do Công ty quản lý và khai thác đều là đất thuê nhà nước, trả tiền hàng năm do vậy một số kho bãi của Công ty có thể bị dừng cho thuê, thu hồi khi Thành phố Hà Nội triển khai dự án có liên quan.

### **4. Rủi ro của đợt chuyển nhượng vốn**

Đợt chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Điện máy sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức bán đấu giá cả lô cổ phần, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như tính hấp dẫn của cổ phiếu Công ty Cổ phần Điện máy. Bên cạnh đó, việc SCIC bán đấu giá công khai cả lô cổ phần sẽ hạn chế việc tham gia đấu giá mua cổ phần của các nhà đầu tư cá nhân nhỏ lẻ, các nhà đầu tư tham dự đấu giá phải đăng ký toàn bộ lô cổ phần chào bán. Do đó, tồn tại rủi ro không chuyển nhượng được số cổ phần dự kiến chuyển nhượng.

### **5. Rủi ro khác**

Hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh, bệnh dịch... làm giảm lợi nhuận của Công ty hoặc làm cho các khách hàng truyền thống có thể bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

## **III. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

### **1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng**

#### **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC**

Ông: **Lê Thanh Tuấn** Chức vụ: **Phó Tổng giám đốc**

*(Theo Quyết định số 152/QĐ-ĐTKDV ngày 25/5/2022 của Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước)*

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Công bố thông tin này phản ánh đúng thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Điện máy cung cấp.

Bản Công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo, nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

*Thy*



## 2. Tổ chức có vốn của Doanh nghiệp Nhà nước chuyển nhượng

### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐIỆN MÁY

Ông: **Nguyễn Văn Trung**

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Chúng tôi xác nhận rằng SCIC là cổ đông có quyền sở hữu đầy đủ và hợp pháp đối với số cổ phần chào bán và đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Việc chào bán cổ phần này không phải là đợt chào bán để huy động vốn cho Công ty mà chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông và không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

Bản công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo, nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về Công ty Cổ phần Điện máy, các quy định của pháp luật hiện hành và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

## 3. Tổ chức tư vấn

### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI

Bà: **Trần Thị Thu Thanh**

Chức vụ: **Phó Tổng Giám đốc**

*(Theo Giấy ủy quyền số 07/2021/UQ-TGD ngày 26/02/2021 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội)*

Bản công bố thông tin này là một phần trong hồ sơ chuyển nhượng vốn đầu tư của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Điện máy do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước.

Bản công bố thông tin này được soạn thảo dựa trên các thông tin, số liệu và tài liệu do Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước và Công ty Cổ phần Điện máy cung cấp. Các thông tin và số liệu về Công ty Cổ phần Điện máy trong Bản công bố thông tin này đã được Công ty Cổ phần Điện máy xác nhận. SHS không chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của các thông tin, số liệu, tài liệu do Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước và Công ty Cổ phần Điện máy cung cấp.

Bản công bố thông tin này chỉ xem xét những thông tin và điều kiện tồn tại về số liệu tài chính tính đến ngày 31/03/2022, một số thông tin khác đã được cập nhật đến thời điểm ký ban hành Bản công bố thông tin. Các sự kiện xảy ra sau các mốc thời gian này chưa được xem xét và Tổ chức tư vấn không có nghĩa vụ phải cập nhật lại Bản công bố thông tin đối với các sự kiện này.

Bản công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo, nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về Công ty Cổ phần Điện máy, các quy định của pháp luật hiện hành và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

Công ty cổ phần Điện máy, SCIC, SHS và các công ty con, công ty liên kết, nhân viên của họ không chịu trách nhiệm về việc Nhà đầu tư sử dụng Bản công bố thông tin này cho mục đích của mình.

## IV. CÁC KHÁI NIỆM

### 1. Trong Bản công bố thông tin này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau

- Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng: Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC)
- Công ty có vốn nhà nước chuyển nhượng: Công ty Cổ phần Điện máy (TODIMAX)

- Tổ chức tư vấn/SHS: CTCP Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội
- Công ty kiểm toán báo cáo tài chính: Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế
- Bản công bố thông tin: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- Điều lệ: Điều lệ của Công ty Cổ phần Điện máy đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Điện máy thông qua.
- Vốn điều lệ: Là số vốn do các thành viên, cổ đông góp hoặc cam kết góp trong một thời hạn nhất định và được ghi vào Điều lệ công ty
- Cổ phần: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- Cổ phiếu: Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Điện máy phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Điện máy

**2. Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản công bố thông tin có nội dung như sau**

- DN Doanh nghiệp
- ĐKKD Đăng ký kinh doanh
- HĐQT Hội đồng quản trị
- BCTC Báo cáo tài chính
- TSLĐ Tài sản lưu động
- CTCP Công ty Cổ phần
- TNHH Trách nhiệm hữu hạn
- ĐHĐCĐ Đại hội đồng cổ đông
- ĐKKD Đăng ký kinh doanh
- TGD Tổng giám đốc
- BKS Ban kiểm soát
- SCIC Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước
- TODIMAX Công ty Cổ phần Điện máy
- SHS, Tổ chức tư vấn Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội
- HĐKD Hoạt động kinh doanh
- DTT Doanh thu thuần
- VCSH Vốn chủ sở hữu
- LNST Lợi nhuận sau thuế
- NHNN Ngân hàng Nhà nước
- VNĐ Việt Nam Đồng



- QSDD Quyền sử dụng đất
- HĐĐĐ Hợp đồng thuê đất

## V. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG

### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

#### 1.1. Thông tin chung về Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC)

Tên Công ty : TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC  
Loại hình DN : Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên  
Tên Tiếng Anh : State Capital Investment Corporation  
Tên viết tắt : SCIC  
Trụ sở chính : Tầng 23, Tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam  
Điện thoại : 024.62780191 Fax: 024.62780136  
Website : [www.scic.vn](http://www.scic.vn)  
Logo :



Vốn điều lệ đăng ký : 19.000.000.000.000 đồng (Mười chín nghìn tỷ đồng)

Quyết định thành lập số : 151/2005/QĐ-TTg ngày 20/06/2005 của Thủ tướng Chính phủ

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101992921 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 09/07/2010, cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 11/03/2022

Lĩnh vực hoạt động chính:

- ✓ Tiếp nhận và quản lý phần vốn nhà nước tại các doanh nghiệp do các Bộ, các UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chuyển giao gồm: công ty TNHH MTV; công ty TNHH 2TV; công ty liên doanh có vốn góp của nhà nước; công ty cổ phần được cổ phần hóa từ các doanh nghiệp độc lập 100% vốn nhà nước hoặc mới thành lập; các tập đoàn kinh tế, tổng công ty; và doanh nghiệp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ;
- ✓ Thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với doanh nghiệp và phần vốn do SCIC tiếp nhận và trực tiếp đầu tư;
- ✓ Tiếp tục sắp xếp, cổ phần hóa, bán vốn nhà nước đầu tư tại các doanh nghiệp được chuyển giao theo quy định hiện hành;
- ✓ Đầu tư vốn vào: Các tập đoàn, tổng công ty, hoặc công ty mẹ hoạt động trong những lĩnh vực, ngành nghề nhà nước cần nắm giữ quyền chi phối; Các dự án theo chỉ định của Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ; Các ngành, lĩnh vực, dự án đem lại hiệu quả kinh tế theo quy định của pháp luật.

*Thyl*



- ✓ Cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn tài chính, tư vấn cổ phần hóa, tư vấn quản trị doanh nghiệp, tư vấn chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp, tư vấn mua bán sáp nhập doanh nghiệp, các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp khác theo quy định của pháp luật.

## 1.2. Quá trình hình thành và phát triển

- **Năm 2005:** Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) được thành lập với Quyết định số 151/2005/QĐ-TTg ngày 20/6/2005 của Thủ tướng Chính phủ. Với chức năng quản lý, đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước, sự ra đời của SCIC nằm trong tiến trình cải cách kinh tế nói chung và cải cách doanh nghiệp nhà nước nói riêng nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn nhà nước. SCIC là đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước tại các doanh nghiệp, thực hiện đầu tư vào các ngành, lĩnh vực quan trọng của nền kinh tế trên cơ sở tôn trọng những nguyên tắc thị trường.
- **Năm 2006:** SCIC chính thức đi vào hoạt động từ 08/2006 với nhiệm vụ quản lý danh mục đầu tư gồm các doanh nghiệp hoạt động trong nhiều lĩnh vực khác nhau của nền kinh tế như: dịch vụ tài chính, năng lượng, công nghiệp, viễn thông, xây dựng, tài sản, vận tải, hàng tiêu dùng, y tế, công nghệ thông tin, ...
- **Năm 2010:** SCIC được Thủ tướng Chính phủ quyết định chuyển sang mô hình Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu theo quyết định số 992/QĐ-TTg ngày 10/06/2010.
- **Năm 2013:** Chính phủ đã ban hành Nghị định số 151/2013/NĐ-CP về chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của SCIC.
- **Năm 2017:** Chính phủ ban hành Nghị định số 147/2017/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 151/2013/NĐ-CP và Nghị định số 148/2017/NĐ-CP về Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước.
- **Năm 2018:** Bộ Tài chính đã hoàn thành việc bàn giao SCIC về Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

## 2. Mối quan hệ với Công ty Cổ phần Điện máy

SCIC là cổ đông Nhà nước và là cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Điện máy. Đại diện vốn SCIC tại Công ty Cổ phần Điện máy là:

- Ông Nguyễn Hùng Thắng – Chủ tịch Hội đồng quản trị, đại diện sở hữu 1.772.200 cổ phần Công ty Cổ phần Điện máy
- Ông Trần Văn Tuấn – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc đại diện sở hữu 1.458.000 cổ phần Công ty Cổ phần Điện máy
- Ông Trần Lê Nam – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc đại diện sở hữu 1.458.000 cổ phần Công ty Cổ phần Điện máy
- Bà Đào Thị Minh Hòa – Thành viên Hội đồng quản trị đại diện sở hữu 1.458.000 cổ phần Công ty Cổ phần Điện máy

## 3. Số cổ phần sở hữu

Số cổ phần thuộc sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Điện máy là **6.146.200** cổ phần (chiếm tỷ lệ **84,31%** tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ).

## 4. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu

SCIC chào bán toàn bộ số lượng cổ phiếu đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Điện máy, tương đương tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu là 100%.



## VI. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG

### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

#### 1.1. Thông tin khái quát

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Điện máy
- Tên tiếng Anh: ELECTRIC MACHINE JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: TODIMAX
- Trụ sở chính: Số 163 Đại La, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 024 3869 4491
- Fax: 024 3869 9245
- Website: <http://todimax-jsc.com/>
- Logo công ty:



- Vốn điều lệ đăng ký: 72.900.000.000 đồng (Bảy mươi hai tỷ chín trăm triệu đồng)
- Vốn điều lệ thực góp: 72.900.000.000 đồng (Bảy mươi hai tỷ chín trăm triệu đồng)
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: Số 0100108871 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/3/1995, cấp thay đổi lần thứ 20 ngày 11/7/2016

#### 1.2. Quá trình hình thành và phát triển

- ❖ Năm 1958: Tổng Công ty Điện máy được Bộ Nội Thương (cũ) được thành lập.
- ❖ Năm 1995: Công ty Điện máy – xe đạp xe máy được thành lập trên cơ sở tổ chức lại Tổng công ty Điện máy – xe đạp xe máy theo Quyết định số 106 TM/TCCB ngày 22/02/1995 của Bộ Thương mại.
- ❖ Năm 2010: Công ty Điện máy – xe đạp xe máy được chuyển đổi thành Công ty TNHH MTV Điện máy, do Nhà nước làm chủ sở hữu, theo Quyết định số 3437/QĐ-BCT ngày 29/6/2010 của Bộ Công thương. Vốn điều lệ tại thời điểm chuyển đổi là 3.783.588.339 đồng.
- ❖ Năm 2011: Bộ Công thương ban hành Quyết định số 1220/QĐ-BCT ngày 17/3/2011 và Quyết định số 3247/QĐ-BCT ngày 12/6/2012 về việc thực hiện chuyển đổi Công ty TNHH MTV Điện máy thành Công ty cổ phần Điện máy.
- ❖ Ngày 31/10/2013: Công ty hoàn tất quá trình cổ phần hóa và chính thức hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần.
- ❖ Đến nay: Công ty cổ phần Điện máy hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100108871 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tp.Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/3/1995, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 11/7/2016, với mức vốn điều lệ là 72.900.000.000 đồng.

#### 1.3. Ngành nghề kinh doanh

Các ngành nghề theo giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0100108871 do Sở Kế hoạch và



Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/3/1995, cấp thay đổi lần thứ 20 ngày 11/7/2016 của CTCP Điện máy là:

Mã ngành	Tên ngành nghề kinh doanh
4100	Xây dựng nhà các loại
4220	Xây dựng công trình công ích
4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
4311	Phá dỡ
4312	Chuẩn bị mặt bằng
	(không bao gồm dò mìn và các loại tương tự tại mặt bằng xây dựng);
3700	Thoát nước và xử lý nước thải
	Chi tiết: Xử lý nước sạch và các chất thải môi trường;
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
	Chi tiết: Lắp đặt hệ thống thiết bị, máy móc công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng dân dụng;
4321	Lắp đặt hệ thống điện
	Chi tiết: Lắp đặt đường dây tải điện và biến thế đến 35KV;
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
	Chi tiết: Hoạt động thăm dò địa chất và nguồn nước; Hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan khác;
7490	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu
	Chi tiết: Hoạt động tư vấn, môi giới chuyển giao công nghệ;
7210	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
2591	Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại



Mã ngành	Tên ngành nghề kinh doanh
2592	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại
2593	Sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ kim loại thông dụng
2599	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu
4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
	Chi tiết: Vận tải hàng hóa bằng ô tô các loại;
1079	Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu
	Chi tiết: Chế biến nông sản, lâm sản
3091	Sản xuất mô tô, xe máy
	Chi tiết: - Sản xuất và lắp ráp xe máy - Sản xuất và lắp ráp xe máy, xe máy điện
3092	Sản xuất xe đạp và xe cho người tàn tật
	Chi tiết: Sản xuất và lắp ráp xe đạp, xe đạp điện
1101	Chưng, tinh cất và pha chế các loại rượu mạnh
	Chi tiết: Sản xuất đồ uống có cồn
1104	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
4652	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông
4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác
	Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện) Bán buôn máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải và thiết bị phụ trợ
4662	Bán buôn kim loại và quặng kim loại
	(trừ quặng uranium và thorium);
4620	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống



Mã ngành	Tên ngành nghề kinh doanh
	Chi tiết: Bán buôn thức ăn và nguyên liệu làm thức ăn cho gia súc, gia cầm và thủy sản Bán buôn nông, lâm sản
4530	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác
4543	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy
4511	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác
4541	Bán mô tô, xe máy
	Chi tiết: Bán buôn, bán lẻ, đại lý mô tô, xe máy
2930	Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe có động cơ và động cơ xe
	Chi tiết: - Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe máy và động cơ xe máy - Sản xuất, lắp ráp phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe có động cơ và động cơ xe;
4632	Bán buôn thực phẩm
	Chi tiết: Buôn bán lương thực, thực phẩm Buôn bán nguyên liệu, phụ gia chế biến lương thực, thực phẩm
4661	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan
	Chi tiết: Kinh doanh nhựa đường, đại lý khí đốt (gas)
4633	Bán buôn đồ uống
	Chi tiết: Bán buôn đồ uống có cồn Bán buôn đồ uống không có cồn
4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu
	Chi tiết: Bán buôn hóa chất thông thường Bán buôn cao su Bán buôn hạt nhựa, bột nhựa và nguyên liệu nhựa
4690	Bán buôn tổng hợp
	Chi tiết: Bán buôn máy bơm Bán buôn hàng thủ công mỹ nghệ Bán buôn xe đạp, xe đạp điện
4719	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp
	Chi tiết: Bán lẻ các hàng hóa do công ty sản xuất và kinh doanh trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp



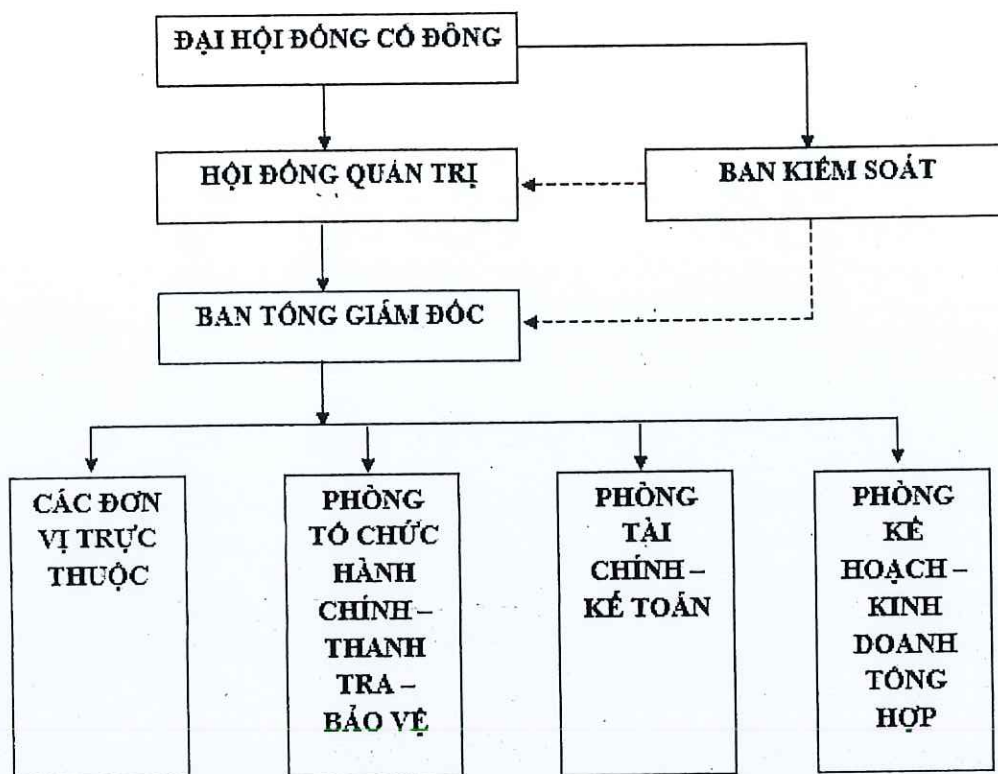
Mã ngành	Tên ngành nghề kinh doanh
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
	Chi tiết: Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến
4773	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh
	Chi tiết: Bán lẻ máy bơm Bán lẻ xe đạp, xe đạp điện Bán lẻ hạt nhựa, bột nhựa và nguyên liệu nhựa
6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê
	Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (nhà, quyền sử dụng đất, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi, văn phòng, cửa hàng, trung tâm thương mại)
3319	Sửa chữa thiết bị khác
	Chi tiết: sửa chữa và bảo hành các sản phẩm do công ty sản xuất và kinh doanh
899	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu
	Chi tiết: Khai thác, chế biến khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm);
5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
	(không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường)
8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu
	Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
2813	Sản xuất máy bơm, máy nén, vòi và van khác
	Chi tiết: Sản xuất máy bơm
4932	Vận tải hành khách đường bộ khác
	Chi tiết: Kinh doanh vận tải hành khách bằng xe ô tô theo tuyến cố định; Kinh doanh vận tải hành khách bằng xe buýt; Kinh doanh vận tải hành khách bằng xe taxi; Kinh doanh vận tải hành khách theo hợp đồng; Kinh doanh vận chuyển khách du lịch bằng xe ô tô;
7710	Cho thuê xe có động cơ



Mã ngành	Tên ngành nghề kinh doanh
	(Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)
2620	Sản xuất máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính
2630	Sản xuất thiết bị truyền thông
2640	Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng
2651	Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển
2652	Sản xuất đồng hồ
2710	Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thể điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện
2720	Sản xuất pin và ắc quy
2731	Sản xuất dây cáp, sợi cáp quang học
2740	Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng
2790	Sản xuất thiết bị điện khác
	Chi tiết: Sản xuất, lắp ráp hàng điện máy
2610	Sản xuất linh kiện điện tử
2732	Sản xuất dây, cáp điện và điện tử khác
2733	Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại
2750	Sản xuất đồ điện dân dụng

## 2. Cơ cấu tổ chức





Nguồn: TODIMAX

❖ **Đại hội đồng cổ đông**

ĐHĐCĐ gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ thường niên họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt các cổ đông sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên BKS của Công ty.

❖ **Hội đồng quản trị**

Do ĐHĐCĐ bầu ra, là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban khác.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Điện máy hiện có 05 thành viên bao gồm: 01 Chủ tịch, và 04 thành viên.

**Danh sách Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	
		Sở hữu cá nhân (cổ phần)	Đại diện sở hữu cho SCIC (cổ phần)
Nguyễn Hùng Thắng	Chủ tịch HĐQT	0	1.772.200
Nguyễn Văn Trung	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	303.000	0

Trần Văn Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	3.400	1.458.000
Trần Lê Nam	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	29.300	1.458.000
Đào Thị Minh Hòa	Thành viên HĐQT	0	1.458.000

Nguồn: TODIMAX

❖ **Ban Kiểm soát**

Do ĐHĐCĐ bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra hoạt động tài chính của Công ty; giám sát việc chấp hành chế độ hạch toán, kế toán; hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty; báo cáo cho ĐHĐCĐ tính chính xác, trung thực, hợp pháp về báo cáo tài chính của Công ty.

**Danh sách Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	
		Sở hữu cá nhân (cổ phần)	Đại diện sở hữu cho SCIC (cổ phần)
Đặng Minh Thu	Trưởng Ban kiểm soát	1.100	0
Nguyễn Duy Triệu	Thành viên Ban kiểm soát	0	0
Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên Ban kiểm soát	0	0

Nguồn: TODIMAX

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Chịu trách nhiệm trước HĐQT, trước pháp luật về hoạt động hàng ngày của Công ty. Hiện nay, Ban Tổng Giám đốc của TODIMAX gồm 05 thành viên: 01 Tổng Giám đốc và 04 Phó Tổng Giám đốc.

**Danh sách Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	
		Sở hữu cá nhân (cổ phần)	Đại diện sở hữu cho SCIC (cổ phần)
Nguyễn Văn Trung	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	303.000	0
Trần Văn Sơn	Phó Tổng Giám đốc	50.000	0
Trần Văn Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	3.400	1.458.000
Trần Lê Nam	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	29.300	1.458.000



Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	
		Sở hữu cá nhân (cổ phần)	Đại diện sở hữu cho SCIC (cổ phần)
Nguyễn Ngọc Sơn	Phó Tổng giám đốc	4.000	0

Nguồn: TODIMAX

❖ **Các Phòng, Ban chức năng**

- ✓ Phòng Tổ chức Hành chính – Thanh tra – Bảo vệ: Tham mưu giúp Tổng giám đốc chỉ đạo, quản lý, điều hành về công tác tổ chức lao động và tiền lương, công tác hành chính quản trị, công tác thanh tra bảo vệ, phòng cháy chữa cháy, phòng chống bão lụt, dân quân tự vệ...
- ✓ Phòng Tài chính – Kế toán: Tham mưu giúp Tổng giám đốc chỉ đạo, quản lý điều hành công tác kinh tế tài chính và hạch toán kế toán, xúc tiến và quản lý công tác đầu tư tài chính; Thực hiện và theo dõi công tác tiền lương, tiền thưởng, và các khoản thu nhập hoặc chi trả theo chế độ, chính sách đối với người lao động.
- ✓ Phòng Kế hoạch - Kinh doanh tổng hợp: Tham mưu giúp Tổng giám đốc chỉ đạo, quản lý điều hành công tác xây dựng, giao và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, hoạch định chiến lược sản xuất kinh doanh, công tác thị trường và thống kê kế hoạch. Tham mưu giúp Tổng giám đốc chỉ đạo điều hành công tác quản lý, khai thác đất đai, tài sản đúng quy định của pháp luật, đảm bảo hiệu quả khai thác cao nhất.

❖ **Các đơn vị trực thuộc:**

- ✓ Xí nghiệp sản xuất và kinh doanh hàng điện máy
- ✓ Xí nghiệp Điện máy Đức Giang
- ✓ Chi nhánh Điện máy Hà Nam Ninh (dừng kinh doanh, đang thực hiện thủ tục giải thể)
- ✓ Chi nhánh Hồ Chí Minh (dừng kinh doanh, đang thực hiện thủ tục giải thể)

**3. Cơ cấu cổ đông**

• **Cơ cấu cổ đông của TODIMAX tính đến 26/05/2022**

Stt	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	84	7.290.000	100,00
1	Tổ chức	5	6.696.200	91,85
2	Cá nhân	79	593.800	8,15
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	0	0	0
1	Tổ chức	0	0	0
2	Cá nhân	0	0	0
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	0	0	0
<b>Tổng cộng:</b>		<b>84</b>	<b>7.290.000</b>	<b>100</b>

Nguồn: TODIMAX

- **Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 26/05/2022**



Stt	Tên cổ đông	Số ĐKSH	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà Nước	0101992921	6.146.200	84,31
<b>Tổng cộng</b>			<b>6.146.200</b>	<b>84,31</b>

Nguồn: TODIMAX

**4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của TODIMAX, những công ty mà TODIMAX đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với TODIMAX.**

- Công ty mẹ: Không có
- Công ty con: Không có
- Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với TODIMAX: Không có
- Công ty liên doanh, liên kết:

**CÔNG TY TNHH QUỐC TẾ SHINIL TODIMAX**

Địa chỉ: Ngõ 81, đường Đức Giang, Phường Đức Giang, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội

Giấy ĐKKD: 0100112652 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/08/2008. Tuy nhiên ngày 18/11/2016, Ban Giám đốc Công ty TNHH Quốc tế Shinil TODIMAX đã có quyết định số 01/2016-QĐ-HDTC ngày 18/11/2016 về kế hoạch giải thể công ty.

Ngành nghề: Hoạt động kinh doanh Điện máy

Giá trị đầu tư: 2.954.369.983 đồng, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 21,1%

Giá trị dự phòng 2.954.369.983 đồng

Theo thông báo số 380537/17 ngày 18/8/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cập nhật tình trạng pháp lý đối với Liên doanh là giải thể do hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư và doanh nghiệp không còn nhu cầu hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, Liên doanh vẫn chưa xong thủ tục giải thể. Liên doanh đã có Hợp đồng ủy quyền cho TODIMAX toàn quyền quản lý, sử dụng đất đai, văn phòng nhà xưởng và thay mặt Liên doanh thực hiện tất cả các thủ tục pháp lý với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến lĩnh vực đất đai, nhà xưởng kể từ 08/11/2016 cho đến khi thực hiện xong công việc.

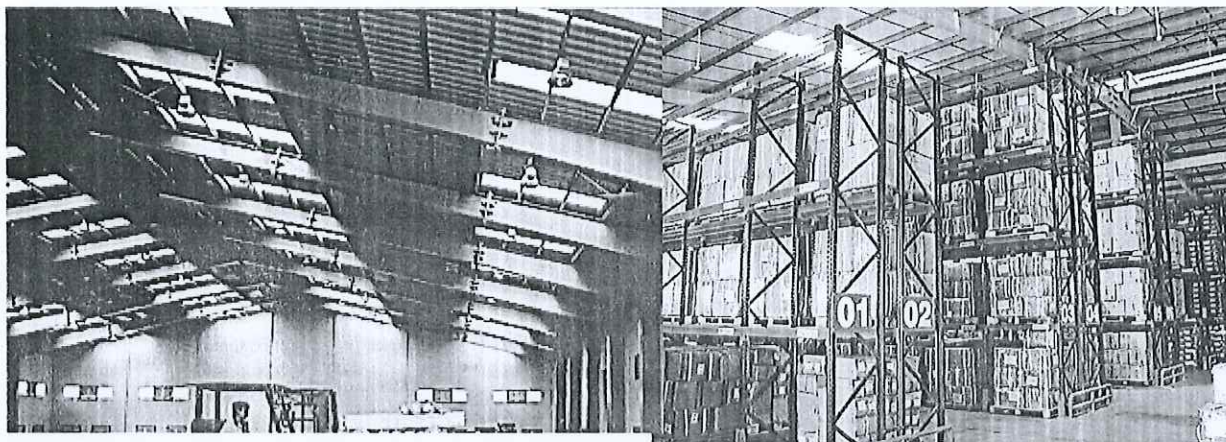
**5. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty**

Công ty Cổ phần Điện máy Việt Nam tiền thân là Tổng Công ty Điện máy, được thành lập từ năm 1958. Trải qua 63 năm phát triển, Công ty đã thay đổi, mở rộng nhiều ngành nghề kinh doanh như sau:

- Kinh doanh hạt nhựa: Đây là mặt hàng kinh doanh truyền thống của Công ty, tuy nhiên từ năm 2020, Công ty đã dừng kinh doanh vì không hiệu quả.
- Kinh doanh nông sản: Công ty thực hiện kinh doanh nông sản từ năm 2017, những năm đầu đây là mặt hàng góp phần tăng doanh thu, lợi nhuận của Công ty. Tuy nhiên từ đầu năm 2020, do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 khiến việc mua bán nông sản bị ngừng trệ, tiền hàng thanh toán chậm, phát sinh công nợ quá hạn trong thời gian dài. Do vậy từ tháng 05/2020, Công ty tạm dừng việc mua bán hàng hóa nông sản và tập trung thu hồi công nợ.



- Cho thuê tài sản: Hoạt động cho thuê, khai thác tài sản văn phòng, kho tàng, bến bãi hiện là hoạt động chính đem lại nguồn thu cho Công ty.
- + Cho thuê kho bãi: Công ty có nhiều kho xưởng với các diện tích 200m<sup>2</sup> đến 1.000m<sup>2</sup> tại khu vực Đức Giang, Long Biên, Hà Nội. Tất cả các kho xưởng đều có điện, nước đầy đủ, nền bê tông phẳng, xe ô tô ra vào lấy hàng thuận tiện, có bảo vệ 24/24; thích hợp làm kho, nhà xưởng sản xuất.



- + Cho thuê văn phòng: Bên cạnh đó, Công ty còn có hệ thống văn phòng cho thuê rộng trên 10.000 m<sup>2</sup>



**6. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm	3T/2022
1	Tổng tài sản	233.677	235.723	0,88%	238.532
2	Vốn chủ sở hữu	76.800	78.268	1,91%	78.757
3	Doanh thu thuần	85.724	23.185	-72,95%	5.994
4	Lợi nhuận từ HĐKD	(885)	1.495	(*)	617
5	Lợi nhuận khác	2.904	290	-90,01%	-2
6	Lợi nhuận trước thuế	2.019	1.785	-11,59%	614



TT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm	3T/2022
7	Lợi nhuận sau thuế	1.671	1.468	-12,15%	488
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	-	-%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2021, BCTC Quý I/2022 của TODIMAX

(\*) Không tính do số liệu so sánh âm

**Theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021, Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế đã nêu Ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:**

✚ “Một số khoản công nợ tồn đọng, không có khả năng thu hồi đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2021 vẫn chưa được xử lý và trích lập dự phòng, bao gồm các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng với tổng số tiền 1.184.000.000 đồng, các khoản phải thu ngắn hạn khác với tổng số tiền là 16.095.250.877 đồng, trả trước cho người bán 34.959.250 đồng. Nếu xử lý và trích lập dự phòng các khoản công nợ này thì chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 sẽ giảm 17.314.210.127 đồng.”

**Khoản phải thu ngắn hạn khách hàng với tổng số tiền 1.184.000.000 đồng:**

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư sản xuất mặt hàng tôn tráng kẽm mạ màu số 01/HĐ/TODIMAX-ĐTL ngày 16/12/2002 giữa Công ty Điện máy - xe đạp xe máy (sau này là CTCP Điện máy) và CTCP Đại Thiên Lộc, hai bên đồng ý góp vốn để xây dựng lắp đặt dây chuyền sản xuất tôn tráng kẽm, mạ màu, địa điểm xây dựng tại kho điện máy Đức Giang, Gia Lâm, TP. Hà Nội.

CTCP Đại Thiên Lộc đã nhận tạm ứng của Công Ty Cổ Phần Điện Máy 1.184.000.000 đồng để phục vụ cho xây dựng liên doanh.

Khoản nợ này được ghi nhận tại mục phải thu không có khả năng thu hồi trong hồ sơ cổ phần hóa và chưa có bản đối chiếu công nợ. Khi chuyển hồ sơ sang Công ty mua bán nợ không được chấp nhận do không đủ hồ sơ theo quy định.

**Khoản phải thu ngắn hạn khác với tổng số tiền là 16.095.250.877 đồng:**

- Khoản phải thu khác số tiền 16.066.401.597 đồng: Đây là các khoản chi phí bị cơ quan thuế thanh tra giai đoạn 2002 đến 31/10/2013 bao gồm xuất toán giá vốn, phạt thuế do đơn vị sử dụng hóa đơn bất hợp pháp và loại trừ khác khi đơn vị xác định giá trị để tiến hành cổ phần hóa.

Trong đó: + Chi phí loại trừ giai đoạn 1 là: 12.655.993.996 đồng

+ Chi phí loại trừ giai đoạn 2 là: 3.410.407.601 đồng

Theo Biên bản làm việc ngày 19/06/2014 giữa tổ công tác Bộ Công Thương (đại diện là Vụ tài chính Bộ Công Thương) với đại diện công ty Cổ phần Điện máy, ý kiến của tổ công tác về ý kiến loại trừ của đơn vị kiểm toán về BCTC thời điểm 31/10/2013 như sau: “Về các chi phí bị cơ quan thuế loại trừ trên tài khoản phải thu có giá trị 12.655.993.996 đồng: Công ty kế thừa và tiếp tục xử lý bằng lợi nhuận.”

- Khoản phải thu khác số tiền 28.849.280 đồng: Theo hồ sơ cổ phần hóa tại thời điểm 31/10/2013, đây là tiền thuế nhập khẩu còn được khấu trừ phải thu từ Hải quan Hải Phòng.

**Khoản trả trước cho người bán số tiền là 34.959.250 đồng:**

Theo hồ sơ cổ phần hóa tại thời điểm 31/10/2013, đây là tiền trả trước thuê công ty thiết kế, sửa chữa tòa nhà công ty từ những năm 2003.



✚ “Một số khoản chi phí tồn đọng nhiều năm đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2021 vẫn chưa được phản ánh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh do không có đủ hồ sơ, chứng từ kế toán, bao gồm chi phí xây dựng cơ bản dở dang số tiền 2.421.476.947 đồng và chi phí trả trước ngắn hạn số tiền 252.833.407 đồng.”

Căn cứ hồ sơ cổ phần hóa tại thời điểm 31/10/2013, chi phí xây dựng cơ bản dở dang số tiền 2.421.476.947 là các chi phí đầu tư xây dựng, sửa chữa nhưng hồ sơ chứng từ chưa đủ để ghi nhận, bao gồm:

- Công trình nhà 64 Lương Hữu Khánh (TP. HCM): 314.597.300 đồng.
- Công trình văn phòng nhà 52 Ngọc Lâm (TP.HN): 1.487.916.888 đồng.
- San lấp ao lấy mặt bằng: 589.164.879 đồng.
- Sửa chữa cửa hàng 29C Trường Chinh (TP.HN): 29.797.880 đồng

✚ “Công ty đang ghi nhận tài sản cố định vô hình là giá trị quyền sử dụng đất của 3 thửa đất tại 163 Đại La, 52 Ngọc Lâm và 76 Ngọc Lâm tương ứng với khoản tiền sử dụng đất phải nộp theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa là 140.074.320.000 đồng. Tuy nhiên, giá trị của các tài sản và công nợ này chưa được cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận. Công ty đang ghi nhận vào khoản mục “Tài sản cố định vô hình” trong khi chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ảnh hưởng của vấn đề pháp lý nêu trên, chúng tôi chưa có cơ sở để xác định tính pháp lý và giá trị quyền sử dụng đất cũng như tiền sử dụng đất phải nộp. Vì vậy, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.”

Tài sản cố định vô hình tương ứng với giá trị thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ghi nhận 140.074.320.000 đồng theo giá trị đánh giá lại đối với quyền sử dụng đất của Lô 163 Đại La; 76 Ngọc Lâm và 52 Ngọc Lâm do thời điểm chuyển sang công ty cổ phần, các lô đất trên đang trong giai đoạn xin chuyển từ đất thuê trả tiền hàng năm sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án, kinh doanh thương mại (Thực hiện Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng chính phủ, UBND TP.Hà Nội và các Bộ đã có các văn bản số 4232/UBND-KT ngày 02/06/2011 của UBND TP.Hà Nội; 8804/BTC-QLCS ngày 05/07/2011 của Bộ Tài chính; 6625/BCT-TC ngày 20/07/2011 của Bộ Công thương về việc xử lý các cơ sở nhà, đất của 08 doanh nghiệp nhà nước thuộc Bộ Công thương). Tính tới thời điểm xác định giá trị phần vốn Nhà nước tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần, Công ty chưa nhận được ý kiến chính thức của Sở tài chính địa phương và Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố về giá đất để xác định giá trị quyền sử dụng đất đối với các khu đất chuyển đổi từ hình thức đất trả tiền hàng năm sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất để làm căn cứ xác định giá trị doanh nghiệp. Theo hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa tại thời điểm 01/04/2012 (Quyết định số 6955/QĐ-BCT ngày 19/11/2012 của Bộ Công thương; Quyết định số 2243/QĐ-BCT ngày 03/06/2016 của Bộ Công thương và Biên bản quyết toán cổ phần hóa TODIMAX tại thời điểm 31/10/2013), giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với giá trị thuế và các khoản phải nộp nhà nước (140.074.320.000 đồng) được tạm ghi nhận vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương công bố tại thời điểm gần nhất với thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa theo quy định của pháp luật về đất đai. Tại thời điểm thẩm định giá, theo Nghị định 32/2018/NĐ-CP về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản doanh nghiệp quy định việc chuyển nhượng vốn của doanh nghiệp nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp khác có liên quan đến quyền sử dụng đất phải tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, khi chuyển nhượng vốn của doanh nghiệp nhà nước đầu tư, doanh nghiệp nhà nước có trách nhiệm rà soát tình hình



thực tế sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước đầu tư để làm cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất khi tính vào giá khởi điểm chuyển nhượng vốn. Tuy nhiên, theo quy định của Luật đất đai hiện hành, việc giao đất như phương án đã ghi nhận tại thời điểm cổ phần hóa của Công ty không còn phù hợp

✦ “Công ty chưa xác định và ghi nhận chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Sở giao dịch 1 trong khi chưa có thỏa thuận xóa nợ lãi vay vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021. Bằng các thủ tục kiểm toán thay thế, chúng tôi không xác định được số chi phí lãi vay cần phải ghi nhận. Chính vì vậy, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.”

Theo Quyết định số 76/2007/QĐST-KDTM ngày 27/06/2007 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, số tiền nợ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Sở giao dịch 1 trị giá 739.000 USD sẽ được thanh toán trong 07 năm (2007-2013) và Công ty được miễn tiền lãi 744.430,55 USD. Đến ngày 31/12/2013, Công ty còn nợ Ngân hàng 434.000 USD. Năm 2014/2015/2016 Công ty thanh toán được lần lượt số tiền là 20.000 USD/9.000 USD/18.500 USD. Từ tháng 12/2016, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Sở giao dịch 1 đồng ý cho CTCP Điện máy hàng tháng trả nợ cho ngân hàng ở mức là 3.500 USD. Đến ngày 31/12/2021, Công ty còn nợ ngân hàng 176.500 USD. Theo tỷ giá ngày 31/12/2021, 1 USD = 23.025 đồng thì số nợ Ngân hàng tương ứng là 4.063.912.500 đồng.

✦ “Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đang ghi nhận một số khoản nợ phải trả liên quan đến khu đất Công ty góp vốn vào liên doanh trước thời điểm cổ phần hóa bao gồm: Tiền đền bù giải phóng mặt bằng và thưởng tiền độ bàn giao số 42 ngõ 67 phố Đức Giang trên khoản mục Phải trả ngắn hạn khác với số tiền 2.936.223.154 đồng; tiền thuê nhà đất, tiền thuê đất liên quan đến việc góp vốn vào liên doanh trên khoản mục Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước với số tiền 4.104.880.637 đồng; Tiền thuế đất dự kiến phải trả trên phần đất Công ty TNHH Quốc tế SHINIL – TODIMAX bàn giao cho Công ty sử dụng với số tiền là 1.856.000.000 đồng. Tuy nhiên, chúng tôi không thu thập được các biên bản xác nhận công nợ có liên quan. Chính vì vậy, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.”

Theo Hợp đồng thuê đất số 21-98/ĐC-HĐTĐLDNN ký ngày 23/04/1998, Sở Địa chính Hà Nội đồng ý cho Công ty Điện máy - xe đạp xe máy - Bộ Thương mại thuê 5.248 m<sup>2</sup> đất để góp vốn liên doanh thành lập Công ty LD quốc tế SHINIL-TODIMAX theo giấy phép đầu tư 1744/GP ngày 18/11/1996. Hợp đồng thuê đất có giá trị 20 năm kể từ ngày cấp giấy phép đầu tư. Theo Hợp đồng giao nhận nợ giá trị quyền sử dụng đất để góp vốn liên doanh giữa đại diện Sở Tài chính vật giá, đại diện Sở Địa chính, đại diện Cục thuế Hà Nội và đại diện Cục Quản lý vốn và tài sản Nhà nước tại doanh nghiệp (Bên A) với Công ty Điện máy - xe đạp xe máy - Bộ Thương mại (Bên B), Bên A cho Bên B sử dụng giá trị quyền sử dụng đất là 367.360 USD góp vốn liên doanh với SHINIL Industria Co.LTD và LG Intenational Copr trong thời hạn 20 năm, từ ngày 18/11/1966. Theo quy đổi tỷ giá USD tại thời điểm hạch toán, ghi nhận số tiền góp vốn là: 4.104.880.637 đồng (Số liệu theo hồ sơ cổ phần hóa).

Liên doanh hết hạn vào ngày 18/11/2016 và đã làm thủ tục kết thúc liên doanh. Lô đất được giao lại cho CTCP Điện máy quản lý, sử dụng và khai thác cho thuê từ ngày 19/11/2016 đến nay. Do chưa có thông báo nộp tiền thuê đất, thuế sử dụng đất hàng năm, đơn vị tạm hạch toán chi phí đất phải nộp ở mức 50% so với các khu liền kề (1.856.000.000 đồng).

Năm 2020, Dự án mở đường Khai Sơn, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội có lấy vào diện tích đất thuộc liên doanh SHINIL. Trị giá đền bù tài sản, giải tỏa, thưởng tiền độ là 2.936.223.154



đồng. Do phải xác định lại tính pháp lý của liên doanh nên số tiền đền bù trên được ghi nhận ở mục phải trả, phải nộp khác.

## 7. Tình hình tài chính

### 7.1. Tình hình công nợ

#### ❖ Công nợ phải thu

Dvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
<b>I</b>	<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>34.210</b>	<b>34.899</b>	<b>34.375</b>
1	Phải thu khách hàng (*)	17.787	16.812	16.896
2	Trả trước người bán	428	1.686	1.574
3	Phải thu ngắn hạn khác	16.545	16.951	16.455
4	Dự phòng phải thu	(550)	(550)	(550)
<b>II</b>	<b>Phải thu dài hạn</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>34.210</b>	<b>34.899</b>	<b>34.375</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2021, BCTC Quý I/2022 của TODIMAX

(\*): Phải thu từ khách hàng chủ yếu đến từ Công nợ phải thu từ kinh doanh nông sản với Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ Gia Lai. Đến 30/6/2022, khoản công nợ phải thu từ kinh doanh hàng hóa nông sản của TODIMAX đối với Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ Gia Lai còn 14.320.000.000 đồng, chưa bao gồm lãi chậm trả, công nợ đã quá hạn trên 1 năm, số tiền lãi chậm trả của Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ Gia Lai phát sinh do thanh toán chậm là 3.074.014.702 đồng. Đối tác hiện đang duy trì trả nợ hàng tháng.

#### ❖ Công nợ phải trả

Dvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>156.531</b>	<b>157.172</b>	<b>159.492</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	20	15	21
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	371	13	6
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	144.506	144.722	147.119
4	Phải trả người lao động	-	164	-
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	1.468	3.605	3.605
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	710	548	875
7	Phải trả ngắn hạn khác	4.105	4.042	4.044
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	5.068	4.064	3.823
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	283	-	-
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>346</b>	<b>283</b>	<b>283</b>

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
1	Phải trả dài hạn khác	346	283	283
<b>Tổng cộng</b>		<b>156.877</b>	<b>157.455</b>	<b>159.775</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2021, BCTC Quý I/2022 của TODIMAX

## 7.2. Tình hình tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2021

Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/NG
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>80.107</b>	<b>29.749</b>	<b>37,14%</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	77.528	28.882	37,25%
2	Máy móc thiết bị	524	133	25,38%
4	Phương tiện vận tải	2.056	734	35,70%
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>141.180</b>	<b>141.097</b>	<b>99,94%</b>
1	Quyền sử dụng đất	141.086	141.086	100%
2	Phần mềm máy tính	94	11	11,70%
<b>Tổng cộng</b>		<b>221.287</b>	<b>170.846</b>	<b>77,21%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2021 của TODIMAX

## 7.3. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2020	31/12/2021
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (= Tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	Lần	0,37	0,39
Hệ số thanh toán nhanh [= (Tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	0,37	0,39
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Nợ/Tổng tài sản (D/A)	%	67,13	66,80
Nợ/Vốn chủ sở hữu (D/E)	%	204,27	201,17
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho (= Giá vốn hàng bán/hàng tồn kho bình quân)	Lần	(*)	(*)
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,37	0,10
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			



Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2020	31/12/2021
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần (ROS)	%	1,95	6,33
Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	2,20	1,89
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	0,72	0,63
Lợi nhuận từ HĐKD / Doanh thu thuần	%	(1,03)	6,45
Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS) (đồng/CP) (Mệnh giá: 10.000đ/CP)	đồng/cp	229	201

Nguồn: Tính toán từ BCTC kiểm toán năm 2021 của TODIMAX

(\*) Không tính chỉ tiêu này do giá trị Hàng tồn kho bằng 0

## 8. Triển vọng phát triển của Công ty

Hiện nay Công ty Cổ phần Điện máy hoạt động chính trong lĩnh vực cho thuê văn phòng, kho tàng, bến bãi đối với các khu đất mà Công ty đang quản lý.

- **Đối với hoạt động cho thuê văn phòng:** Sự hồi phục của nền kinh tế trong giai đoạn bình thường mới sau đại dịch Covid - 19 đã giúp thị trường văn phòng cho thuê khởi sắc, tỉ lệ lấp đầy đạt mức cao, với trên 90% toàn thị trường. Trong năm 2022, phân khúc văn phòng hạng A và B vẫn được tìm kiếm nhiều nhưng chủ yếu là khách thuê nước ngoài. Trong khi đó, doanh nghiệp nội có xu hướng dịch chuyển ra các khu vực ngoài trung tâm hoặc văn phòng cho thuê có mức giá vừa phải, bởi không phải doanh nghiệp nào cũng có khả năng tài chính để thuê văn phòng hạng A. Thay vào đó, nhiều doanh nghiệp đã giảm diện tích thuê hoặc chuyển sang các văn phòng hạng B với vị trí tốt.

Dự báo trong giai đoạn 2022-2023, nguồn cung mới có xu hướng mở rộng ra khu vực ngoài trung tâm, với mức giá phù hợp và cạnh tranh. Do đó, tỉ lệ lấp đầy trong năm 2022 sẽ khả quan hơn và mặt bằng giá thuê văn phòng có thể giảm nhẹ bởi những dự án mới sẽ có giá thuê thấp hơn so với mức trung bình của thị trường

- **Đối với hoạt động cho thuê kho bãi:** Chia sẻ tại Diễn đàn Bất động sản công nghiệp Việt Nam 2022, nhiều chuyên gia, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản KCN đều có chung nhận định nhu cầu về kho bãi của doanh nghiệp đã thay đổi. Cụ thể, hiện tại các doanh nghiệp cần tích trữ nhiều nguyên vật liệu để sản xuất và thành phẩm để bán lẻ, tăng kho bãi ở gần cảng và khu vực sản xuất. Những công ty về điện tử muốn địa phương hóa, bản địa hóa chuỗi cung ứng của họ.

Giai đoạn căng thẳng của đại dịch Covid-19 đã qua, nhưng thói quen của người tiêu dùng chủ yếu giao dịch online trong thời gian đó không thay đổi, việc bán hàng online vẫn tiếp tục phát triển. Điều đó có nghĩa là nhu cầu kho bãi cho thương mại điện tử cũng gia tăng.

Báo cáo tổng quan về thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam cho biết Việt Nam đang chuyển đổi nhanh về phát triển tài sản cả logistics và bất động sản công nghiệp, hiện 60% là kho truyền thống và xu hướng là chuyển sang bất động sản hạng A và kho bãi, các doanh nghiệp trong ngành này đều có kết quả kinh doanh tốt. Ngoài ra, còn có bất động sản tích hợp và quan tâm tới phát triển bền vững.

Theo Dự báo của Cushman & Wakefield, trong 5 năm tới, có khoảng 40.000 ha đất khu công nghiệp cung cấp cho thị trường. Các kho bãi cũng đang được quan tâm đầu tư mới và

nhANH, đến năm 2025 sẽ tăng trưởng 22%, sẽ có kho bãi chuẩn A và B. Đây là tin tốt cho ngành bất động sản.

Công ty Cổ phần Điện máy Việt Nam (TODIMAX) tiền thân là Tổng Công ty Điện máy được thành lập từ năm 1958. Công ty hiện đang quản lý và sử dụng trên 30.000 m<sup>2</sup> đất với nhiều kho xưởng có diện tích từ 200 m<sup>2</sup> đến 1.000 m<sup>2</sup> tại khu Đức Giang, Long Biên, Hà Nội cùng với hệ thống văn phòng rộng trên 10.000 m<sup>2</sup>. Vì vậy với những tiềm lực sẵn có về nguồn nhân lực, bề dày kinh nghiệm cùng với kỳ vọng về sự phục hồi tăng trưởng mạnh mẽ của nền kinh tế sau đại dịch, lĩnh vực cho thuê văn phòng, kho tàng, bến bãi hứa hẹn nhiều tiềm năng tăng trưởng trong thời gian tới.

#### **9. Tình hình sử dụng đất đai của Công ty**

*(Thông tin được trình bày tại trang sau)*



Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:

TCT ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

STT	Địa chỉ đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mục đích sử dụng	Hiện trạng sử dụng	Đất thuê/ đất giao	Thời gian thuê của thửa đất (số năm đã thuê/ Tổng số năm được thuê)	Loại đất (Đất NN, đất phi NN, Đất cơ sở sản xuất kinh doanh)	Tài sản gắn liền với đất và diện tích chiếm đất của tài sản	Hồ sơ pháp lý của lô đất	Ghi chú
1	163 Đại La, Đồng Tâm, Hai Bà Trưng, Hà Nội (*)	2.188,83	Văn phòng công ty, địa điểm kinh doanh	Văn phòng công ty, địa điểm kinh doanh	Đất thuê của Nhà nước, trả tiền hàng năm	Chưa có HĐ thuê đất	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	Nhà văn phòng công ty, các cửa hàng kinh doanh	Văn bản số 8804/BTC-QLCS, ngày 05/7/2011 của Bộ Tài chính (Phương án triển khai theo Quyết định 09/2007/QĐ-TTg)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diện tích đất theo Văn bản 8804 là: 2.383,2 m<sup>2</sup></li> <li>- Thành phố đã có quyết định thu hồi 194,37 m<sup>2</sup> tại Văn bản số 2839/QĐ-UBND ngày 28/06/2019 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Vành đai II.</li> <li>- Công ty nộp tiền thuê đất cho diện tích 2.170,63 m<sup>2</sup> theo Thông báo số 20220702/CCT-TBTK ngày 13/05/2022 của Chi cục thuế quận Hai Bà Trưng</li> </ul>

20/2

Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:

TCT ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

2	76 Ngọc Lâm, Ngọc Lâm, Long Biên, Hà Nội (**)	1.541	Văn phòng đơn vị trực thuộc, cơ sở kinh doanh	Văn phòng đơn vị trực thuộc, cơ sở kinh doanh	Đất thuê của Nhà nước, trả tiền hàng năm	Chưa có HĐ thuê đất	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	Nhà văn phòng công ty, các cửa hàng kinh doanh	Văn bản số 8804/BTC-QLCS ngày 05/7/2011 của Bộ Tài chính (Phương án triển khai theo Quyết định 09/2007/QĐ-TTg)	Theo thông báo 8087/TB-CCCT-TBTK ngày 28/4/2022 của Chi cục thuế Long Biên, Công ty nộp tiền thuê đất cho 1.336 m <sup>2</sup> (do trong khu đất có ngôi nhà của Nhà nước)
3	52 Ngọc Lâm, Ngọc Lâm, Long Biên, Hà Nội (***)	7.436,7	Văn phòng đơn vị trực thuộc, cơ sở kinh doanh	Văn phòng đơn vị trực thuộc, cơ sở kinh doanh	Đất thuê của Nhà nước, trả tiền hàng năm	Chưa có HĐ thuê đất	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	Nhà văn phòng công ty, các cửa hàng kinh doanh	Văn bản số 8804/BTC-QLCS, ngày 05/7/2011 của Bộ Tài chính (Phương án triển khai theo Quyết định 09/2007/QĐ-TTg)	<p>- Diện tích đất theo văn bản 8804 là: 7.583,1 m<sup>2</sup></p> <p>- Thành phố có quyết định thu hồi đất làm đường Ngọc Lâm theo QĐ số 405/QĐ-UBND ngày 18/01/2012 là 175,9 m<sup>2</sup> và thực tế đã thu hồi 146,4 m<sup>2</sup>.</p> <p>- Nộp tiền thuê đất 7.136,7 m<sup>2</sup> do không tính 273 m<sup>2</sup> đất hệ thống cống sử dụng chung.</p>

Nghe



Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:

TCT ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

4	92 Hai Bà Trung (8 Phan Bội Châu), Cửa Nam, Hoàn Kiếm, Hà Nội	380,8	Cơ sở kinh doanh	Đất thuê của Nhà nước, trả tiền hàng năm	9/50 Từ 2012	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	Cửa hàng kinh doanh	- Giấy chứng nhận QSDĐ số CB888335 - Hợp đồng thuê đất số 366/HĐTĐ- STNMT-PC ngày 11/09/2015 - Phụ lục HĐTĐ số 399/HĐTĐ/PL- STNMT- CCQLĐĐ ngày 15/10/2020 - QĐ cho thuê đất ký ngày 25/02/2015 nhưng thời gian cho thuê đất tính từ 28/12/2012 - DT theo GCNQSDĐ
5	131 Nguyễn Văn Cừ, Ngọc Lâm, Long Biên, Hà Nội	712,2	Cơ sở kinh doanh	Đất thuê của Nhà nước, trả tiền hàng năm	28/50 Từ 1993	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	Cửa hàng kinh doanh	- Giấy chứng nhận QSDĐ số CE007529 - Hợp đồng thuê đất số 702/HĐTĐ- STNMT-PC ngày 18/08/2016 - 340 sử dụng riêng (thửa 1) - 224,1 m <sup>2</sup> sử dụng chung (sử dụng tầng 1) (thửa 2). - 148,1 m <sup>2</sup> sử dụng chung (sử dụng tầng 1) (thửa 3). - QĐ cho thuê đất ký ngày 28/12/2015 nhưng thời gian cho thuê tính từ 15/10/1993

ngk



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN



Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:

TCT ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

										<p>ngày 16/04/2019, Hà nội quyết định thu hồi 7.443,5 m<sup>2</sup> của Công ty tại phường Đức giang để làm đường, trong đó, vị trí đất này bị thu hồi 3.648,7 m<sup>2</sup></p> <p>- DN đang đóng tiền thuê đất theo diện tích cũ 12.269,9 m<sup>2</sup> (do chưa hoàn tất thủ tục điều chỉnh đất).</p>
8	42/67 Đức Giang, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội (*****) (*****)	2.809,6	Kho hàng, xưởng SX	Kho hàng, xưởng SX	Kho hàng, xưởng SX	Đất thuê của Nhà nước, trả tiền hàng năm	Chưa có HĐ thuê đất	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	Kho hàng	<p>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L117302 của UBND TP Hà Nội cấp cho Công ty Liên doanh Quốc tế Shinil – TODIMAX với thời hạn 20 năm kể từ 18/11/1996 đến ngày</p> <p>Quản lý theo Hợp đồng ủy quyền từ năm 2016</p>

Ngày

Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:

TCT ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

									18/11/2016																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

22/2



Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:

TCT ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

									Hà nội quyết định thu hồi 7.443,5 m <sup>2</sup> của Công ty tại phường Đức Giang để làm đường, trong đó, vị trí đất này bị thu hồi 293,9 m <sup>2</sup> . - DN đang đóng tiền thuê đất theo diện tích cũ 488,4 m <sup>2</sup> (do chưa thực hiện xong thủ tục điều chỉnh đất)
11	75 Đức Giang, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội	1.187,5	Kho hàng	Kho hàng	Đất thuê của Nhà nước, trả tiền hàng năm	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	Kho hàng	- Hợp đồng thuê đất số 594/HĐTĐ ngày 22/10/2014 - Phụ lục HĐTĐ số 443/HĐTĐ/PL-STNMT-CCQLĐĐ ngày 04/11/2020	- Diện tích theo Hợp đồng là 1.427,7 m <sup>2</sup> , trong đó: 1.062 m <sup>2</sup> đất nằm ngoài chỉ giới đường đỏ; 365,7m <sup>2</sup> đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, Công ty sử dụng nguyên trạng, tuyệt đối không xây dựng công trình mới. - Theo QĐ số 876/QĐ-UBND

28/11

Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:

TCT ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

										ngày 16/04/2019, Hà nội quyết định thu hồi 7.443,5 m <sup>2</sup> của Công ty tại phường Đức giang để làm đường, trong đó, vị trí đất này bị thu hồi 240,2 m <sup>2</sup> .  - DN đang đóng tiền thuê đất theo diện tích cũ 1.427,7 m <sup>2</sup> (do chưa thực hiện xong thủ tục điều chỉnh đất)
12	41 ngõ 81 Đức Giang, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội (khu I) (****)	6.266,1	Kho hàng, xưởng	Kho hàng, xưởng	Đất thuê của Nhà nước, trả tiền hàng năm	9/Hàng năm Từ 2013	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	Kho hàng, xưởng	- Hợp đồng thuê đất số 592/HĐTĐ ngày 22/10/2014 - Phụ lục HĐTĐ số 447/HĐTĐ/PL- STNMT- CCQLĐĐ ngày 04/11/2020	- 5.123 m <sup>2</sup> đất nằm ngoài chỉ giới đường đỏ. - 1.143,1 m <sup>2</sup> đất nằm trong chỉ giới đường đỏ. Công ty sử dụng nguyên trạng, tuyệt đối không xây dựng công trình mới.
13	41 ngõ 81 Đức Giang,	805,8	Kho	Kho hàng	Đất thuê của	9/Hàng năm	Đất cơ sở sản xuất	Kho hàng	- Hợp đồng thuê đất số	- 737,9 m <sup>2</sup> đất nằm ngoài chỉ giới

20/7/20



Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:

TCT ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Đức Giang, Long Biên, Hà Nội (khu II)		hàng		Nhà nước, trả tiền hàng năm	Từ 2013	kinh doanh		421/HĐTĐ ngày 28/07/2014 - Phụ lục HĐTĐ số 450/HĐTĐ/PL- STNMT- CCQLĐĐ ngày 04/11/2020	đường đỏ. - 67,9 m <sup>2</sup> Công ty sử dụng nguyên trạng, tuyệt đối không xây dựng công trình mới.
14 41 ngõ 81 Đức Giang, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội (khu III)	1.194,4	Kho hàng	Kho hàng	Đất thuê của Nhà nước, trả tiền hàng năm	9/Hàng năm Từ 2013	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	Kho hàng	- Hợp đồng thuê đất số 420/HĐTĐ ngày 28/07/2014 - Phụ lục HĐTĐ số 444/HĐTĐ/PL- STNMT- CCQLĐĐ ngày 04/11/2020	- Diện tích theo Hợp đồng là 2.016,6 m <sup>2</sup> , trong đó: 787 m <sup>2</sup> đất nằm ngoài chỉ giới đường đỏ; 1.229,6 m <sup>2</sup> đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, Công ty sử dụng nguyên trạng, tuyệt đối không xây dựng công trình mới. - Theo QĐ số 876/QĐ-UBND ngày 16/04/2019, Hà nội quyết định thu hồi 7.443,5 m <sup>2</sup> của Công ty tại phường Đức Giang

22/11

Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:

TCT ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

BÁN CÔNG BỐ THÔNG TIN

									để làm đường, trong đó, vị trí đất này bị thu hồi 822,2 m <sup>2</sup> . - DN đang đóng tiền thuê đất theo diện tích cũ 2.016,6 m <sup>2</sup> (do chưa thực hiện xong thủ tục điều chỉnh đất)
15	6 Lương Hữu Khánh, Phạm Ngũ Lão, Q1, TP Hồ Chí Minh	52,17	Văn phòng đơn vị trực thuộc, cơ sở kinh doanh	Văn phòng đơn vị trực thuộc, cơ sở kinh doanh	Đất mua	Sử dụng lâu dài	Đất phi NN	Nhà văn phòng, cơ sở kinh doanh	Giấy chứng nhận QSH nhà số 3021/GP-CS ngày 15/7/1992 của Sở Nhà đất thành phố HCM, diện tích sử dụng là 86,95 m <sup>2</sup> . Loại nhà: phố trệt
16	213 Quang Trung, TP Nam Định	265,7	Văn phòng đơn vị trực thuộc, cơ sở kinh doanh	Văn phòng đơn vị trực thuộc, cơ sở kinh doanh	Đất thuê của Nhà nước, trả tiền hàng năm	19/30 Từ 2003	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	Nhà văn phòng, cơ sở kinh doanh	- Giấy chứng nhận QSDĐ số 871718 - Hợp đồng thuê đất số 46/HĐ-TĐ ngày TP Nam Định thay đổi biên số nhà

2/2/2024





**Ghi chú:**

- Đa số lô đất thuê hàng năm trả tiền hàng năm của TODIMAX, TODIMAX chỉ được thuê tạm thời để khai thác kho bãi vì không còn phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội, từ đó đã và đang phát sinh hoặc tiềm ẩn rủi ro bị Nhà nước thu hồi.

- Các khu đất 163 Đại La, 52 Ngọc Lâm, 76 Ngọc Lâm theo Phương án cổ phần hóa năm 2011 là đất giao cho doanh nghiệp để thực hiện dự án, kinh doanh thương mại (Thực hiện Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng chính phủ, UBND TP.Hà Nội và các Bộ đã có các văn bản số 4232/UBND-KT ngày 02/06/2011 của UBND TP.Hà Nội; 8804/BTC-QLCS ngày 05/07/2011 của Bộ Tài chính; 6625/BCT-TC ngày 20/07/2011 của Bộ Công thương về việc xử lý các cơ sở nhà, đất của 08 doanh nghiệp nhà nước thuộc Bộ Công thương). Nhưng đến thời điểm hiện tại, Công ty chỉ được thuê đất hàng năm do phương án trên không còn phù hợp với quy định hiện hành của Luật Đất đai và các quy định hướng dẫn có liên quan (theo quy định Luật Đất đai hiện hành và Điều 1 Nghị định 25/2020/NĐ-CP, để thực hiện chuyển đổi hình thức sử dụng đất, thực hiện dự án đầu tư, TODIMAX phải tham gia đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tham gia đấu thầu dự án có sử dụng đất). Ngoài ra, việc chuyển đổi mục đích sử dụng của các khu đất trên cũng không phù hợp với chủ trương của Nhà nước và quy hoạch đất đai của thành phố Hà Nội hiện tại.

**(\*) Khu đất tại 163 Đại La, Đồng Tâm, Hai Bà Trưng, Hà Nội:** Công ty không ký được hợp đồng thuê đất, đang trả tiền thuê đất hàng năm theo thông báo của cơ quan thuế. UBND Quận Hai Bà Trưng đã đề nghị thu hồi khu đất 163 Đại La để xây trường mầm non Đồng Tâm và đang được UBND Thành phố Hà Nội xem xét.

**(\*\*) Khu đất tại 76 Ngọc Lâm, Ngọc Lâm, Long Biên, Hà Nội:** Công ty không ký được hợp đồng thuê đất, đang trả tiền thuê đất hàng năm theo thông báo của cơ quan thuế

Thực hiện Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước, UBND TP.Hà Nội và các Bộ đã có các văn bản số 4232/UBND-KT ngày 02/06/2011 của UBND TP.Hà Nội; 8804/BTC-QLCS ngày 05/07/2011 của Bộ Tài chính; 6625/BCT-TC ngày 20/07/2011 của Bộ Công thương quyết định thống nhất cho TODIMAX mua chỉ định nhà và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty TNHH MTV quản lý và phát triển nhà Hà Nội. Tuy nhiên, Sở Tài chính (thuộc UBND thành phố Hà Nội) đã có văn bản số 7472/STC-QLCS ngày 18/11/2016 tạm dừng xem xét phê duyệt giá bán nhà, đất và quyết định bán tài sản trên đất đối với nhà đất tại 76 Ngọc Lâm; và theo văn bản số 342/TTg-V.I ngày 07/03/2017, Thủ tướng chính phủ yêu cầu tạm dừng thực hiện thủ tục bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo QĐ số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

**(\*\*\*) Khu đất tại 52 Ngọc Lâm, Ngọc Lâm, Long Biên, Hà Nội:**

Diện tích thực tế là 7.436,7 m<sup>2</sup>. Do trong khu đất có 273 m<sup>2</sup> đất có hệ thống đường cống ngầm của khu dân cư xung quanh chảy qua nên diện tích này đơn vị không thể khai thác sử dụng, do đó được cơ quan thuế chấp thuận không tính tiền thuê đất đối với diện tích này.

Ngày 9/9/2011, TODIMAX và Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị Phố Wall ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2011/HĐHTKD. Nội dung như sau:

- TODIMAX đồng ý hợp tác kinh doanh với CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Phố Wall trong việc chuyển đổi mục đích sử dụng và đầu tư xây dựng Tòa nhà văn phòng và căn hộ trên khu đất nhà xưởng diện tích 7.485 m<sup>2</sup> (hiện nay diện tích còn lại là 7.436,7 m<sup>2</sup> sau khi thành phố Hà Nội mở rộng đường Ngọc Lâm) tại số 52 Ngọc Lâm, Phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội của TODIMAX và chấp nhận CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Phố



Wall là đối tác duy nhất trong hợp tác kinh doanh tại khu đất này.

- Hai bên thống nhất cùng hợp tác đầu tư xây dựng dự án tại 52 Ngọc Lâm để xây dựng Tòa nhà văn phòng, thương mại và nhà ở để bán. Thống nhất để CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Phố Wall là chủ đầu tư và chịu trách nhiệm giải quyết mọi thủ tục pháp lý liên quan đến dự án.

- Đơn giá bán nhà phải được thống nhất của hai Công ty bằng văn bản.

- Phần đền bù: Hai bên thống nhất liên doanh đền bù cho TODIMAX số tiền 59.500.000.000 đồng (bằng chữ: Năm mươi chín tỷ năm trăm triệu đồng) bao gồm: đền bù toàn bộ tài sản, nhà xưởng, văn phòng làm việc, bồi thường khách hàng về việc chấm dứt hợp đồng và chi phí di chuyển, các khoản bồi thường cho người lao động do thực hiện dự án và các chi phí khác có liên quan, bù đắp khoản lợi nhuận mà công ty đang có được do sản xuất kinh doanh trên khu đất đó, đền bù phần tiền để công ty tìm địa điểm mới và xây dựng kho tàng, nhà xưởng. Số tiền đền bù này sẽ được trả bằng tiền hoặc diện tích mặt bằng sản phẩm trong đó ưu tiên tối đa diện tích mặt bằng tầng 1 tòa nhà (theo nhu cầu của TODIMAX).

- Lợi nhuận trước thuế của Dự án là 104.892.400 đồng (tạm tính)

- Tỷ lệ phân chia lãi của Dự án: Hai bên được phân chia lãi theo tỷ lệ vốn góp của mỗi bên trên tổng số vốn đầu tư của Dự án.

- Góp vốn: TODIMAX góp vốn bằng số tiền đền bù nêu trên (59,5 tỷ đồng). CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Phố Wall góp vốn bằng toàn bộ chi phí chuẩn bị đầu tư và đầu tư xây dựng dự án.

Đến nay, Dự án chưa được triển khai. Ngày 04/04/2018, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Điện máy ban hành Quyết định số 17/HĐQT thông qua việc chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2011/HĐHTKD ngày 09/09/2011 ký giữa TODIMAX và CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Phố Wall.

Căn cứ các văn bản số 564/QHKT ngày 25/01/2017 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội; 1770/VP-ĐT ngày 03/03/2017 của UBND TP. Hà Nội; 1302/QHKT-P2 ngày 09/03/2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội, quy hoạch hiện tại đối với khu đất 52 Ngọc Lâm là đất cơ quan. Quyết định 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng chính phủ đã xác định rõ không được sử dụng quỹ đất sau khi di dời để xây dựng chung cư cao tầng sai quy hoạch. Vì vậy, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại 52 Ngọc Lâm sang đất hỗn hợp cao tầng thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ và nhà ở là không còn phù hợp với chủ trương của Nhà nước và Thành phố.

**(\*\*\*\*) Khu đất tại 42 ngõ 67 Đức Giang, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội và Khu đất tại 41 ngõ 81 Đức Giang, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội (khu 1):**

Ngày 22/04/2019, TODIMAX và Công ty cổ phần TSG Việt Nam ký Thỏa thuận Hợp tác đầu tư số 18/2019/TT/TODIMAX-TSG nhằm mục đích nghiên cứu, lập dự án chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đầu tư xây dựng khu hỗn hợp chức năng nhà ở - văn phòng – thương mại, khai thác và kinh doanh Dự án tại 2 khu đất do TODIMAX đang quản lý và sử dụng gồm Số 42 ngõ 67 Đức Giang, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội (diện tích 11.430,8 m<sup>2</sup>) và Số 41 ngõ 81 Đức Giang, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội (diện tích 6.266,1 m<sup>2</sup>). Nội dung như sau:

- Hình thức hợp tác: hợp tác đầu tư không hình thành pháp nhân mới.

- Tỷ lệ góp vốn:

- ✓ Tỷ lệ góp vốn của TODIMAX tại dự án do tổ chức thẩm định giá độc lập xác định trên cơ sở định giá lại các giá trị tài sản trên đất, lợi thế thương mại của các khu đất đầu tư



dự án sau khi quy mô đầu tư và các chỉ tiêu quy hoạch của các khu đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và phê duyệt. Trong mọi trường hợp, tỷ lệ góp vốn của TODIMAX không thấp hơn 30%.

✓ Tỷ lệ góp vốn của TSG tối đa 70%.

- Phương thức góp vốn:

✓ TODIMAX góp vốn bằng giá trị tài sản trên đất, lợi thế thương mại của các Khu đất đầu tư dự án.

✓ TSG góp vốn bằng việc ứng vốn, thu xếp vốn và các nguồn lực hợp pháp khác để thực hiện dự án.

- Tổ chức và phân công công việc: TODIMAX ủy quyền cho TSG đại diện thay mặt TODIMAX thực hiện toàn bộ quá trình từ chuẩn bị đầu tư đến thực hiện, quản lý vận hành, khai thác dự án.

- Hình thức phân chia lợi nhuận: phân chia bằng sản phẩm hoặc bằng tiền.

- Hai bên đã thỏa thuận trong vòng 6 tháng kể từ khi ký hợp đồng, TSG phải làm việc với cơ quan chức năng của UBND TP Hà Nội để được chấp thuận cho phép nghiên cứu đầu tư dự án. Nếu có khó khăn, thời gian hoàn thành được gia hạn tối đa 3 tháng. Hiện tại, sau 15 tháng ký thỏa thuận, dự án vẫn chưa được chấp thuận để triển khai. Vì vậy, theo quy định tại HDHTĐT, thỏa thuận chấm dứt hiệu lực.

(\*\*\*\*\*) Khu đất có diện tích 2.809,6m<sup>2</sup> tại 42 ngõ 67 Đức Giang, Long Biên, Hà Nội là đất TODIMAX đem góp vốn thành lập Liên doanh Shinil từ năm 1998 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L117302 của UBND TP Hà Nội cấp cho Công ty Liên doanh Quốc tế Shinil – TODIMAX với thời hạn 20 năm kể từ 18/11/1996 đến ngày 18/11/2016, diện tích trước khi bị thu hồi theo dự án mở đường Khai Sơn năm 2020 là 5.248m<sup>2</sup>). Theo thông báo số 380537/17 ngày 18/08/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cập nhật tình trạng pháp lý đối với Liên doanh là giải thể do hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư và doanh nghiệp không còn nhu cầu hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, Liên doanh vẫn chưa xong thủ tục giải thể Liên doanh. Liên doanh đã có Hợp đồng ủy quyền cho TODIMAX toàn quyền quản lý, sử dụng đất đai, văn phòng nhà xưởng và thay mặt Liên doanh thực hiện tất cả các thủ tục pháp lý với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến lĩnh vực đất đai, nhà xưởng kể từ 08/11/2016 đến khi thực hiện xong công việc. Ngoài ra, lô đất này không thuộc sở hữu của TODIMAX, Công ty không nộp thuế đất/tiền sử dụng đất hàng năm.

#### 10. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2021	KH Năm 2022	
			Giá trị	% tăng giảm so với 2022
Vốn điều lệ	tr.đồng	72.900	72.900	-
Doanh thu thuần	tr.đồng	23.185	26.058	12,39
Lợi nhuận sau thuế	tr.đồng	1.468	1.440	-1,91
Tỷ lệ LNST/DTT	%	6,33	5,53	-0,8
Tỷ lệ LNST/VĐL	%	1,88	1,98	0,1

Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của TODIMAX



• **Căn cứ xây dựng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:**

Để nỗ lực hoàn thành các chỉ tiêu đặt ra, HĐQT và Ban Giám đốc đề ra các biện pháp thực hiện kế hoạch năm 2022 như sau:

- Luôn bám sát tình hình thực tiễn, cập nhật thông tin, phân tích, dự báo tình hình nền kinh tế của thế giới và trong nước ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tiếp tục xem xét điều chỉnh hệ thống mạng lưới tổ chức và nhân sự theo hướng giảm đầu mối và tinh gọn bộ máy cán bộ để có mô hình tổ chức tối ưu.
- Tăng cường các biện pháp quản lý, giám sát để nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh
- Tập trung chủ yếu vào mảng kinh doanh cho thuê tài sản vì đây là nguồn thu chủ yếu và là lợi thế của Công ty. Do đó Công ty chủ trương tiếp tục đầu tư nâng cấp sửa chữa cơ sở vật chất, mở rộng diện tích khai thác tăng nguồn thu tối đa để nâng cao hiệu quả khai thác tài sản cho toàn Công ty.
- Dừng hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực nông sản để tập trung thu hồi công nợ. Tìm kiếm và phát triển thị trường kinh doanh các mặt hàng khác phù hợp với điều kiện của Công ty cũng như tình hình hiện nay.
- Thực hiện triệt để đối với các đơn vị, bộ phận kinh doanh hàng hóa: Gắn trách nhiệm cá nhân lãnh đạo đơn vị và các phòng kinh doanh với kế hoạch được giao nhằm bảo toàn vốn và tăng hiệu quả sử dụng vốn.
- Thực hiện tiết kiệm tối đa các khoản chi phí. Tổng rà soát lại các nguồn vốn để xây dựng kế hoạch sử dụng vốn trong thời gian tới. Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát tình hình quản lý tài chính kế toán, công nợ phải thu phải trả, củng cố hoàn thiện bộ máy kế toán để quản lý tốt nguồn vốn của công ty, nghiêm chỉnh thực hiện quy chế tài chính của công ty cổ phần đã được Hội đồng quản trị phê duyệt
- Tiếp tục làm việc với các đối tác và các cơ quan chức năng của thành phố Hà Nội để triển khai những dự án đầu tư, xây dựng theo chủ trương của Hội đồng quản trị.

**11. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty**

Không có

**12. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn**

Không có

**VII. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN**

**1. Loại cổ phần**

- Cổ phần chào bán: Cổ phần Công ty Cổ phần Điện máy
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng

**2. Mệnh giá**

10.000 đồng/cổ phần

**3. Tổng số lô cổ phần dự kiến chuyển nhượng**

Số lượng cổ phần chào bán: 6.146.200 cổ phần – chiếm tỷ lệ 84,31% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Điện máy.

Số lượng lô chào bán: 01 lô.

Số lượng cổ phần chào bán một lô: 6.146.200 cổ phần.

**4. Giá khởi điểm đấu giá**



Giá khởi điểm một lô cổ phần chào bán: 137.089.000.000 đồng/lô cổ phần

Bước giá: 1.000.000 đồng/lô cổ phần

**5. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm**

Giá khởi điểm cổ phần bán đấu giá được xác định trên cơ sở:

- Chứng thư thẩm định giá số 391/2022/UHY-BCTĐG ngày 13/7/2022 do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ban hành;
- Quyết định số 224/QĐ-ĐTKDV ngày 20/07/2022 của Tổng giám đốc Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước về việc phê duyệt Phương án bán cổ phần của SCIC tại CTCP Điện máy.

**6. Phương thức chuyển nhượng vốn**

Bán đấu giá công khai cả lô cổ phần

**7. Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần**

Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX)

**8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn**

Dự kiến Quý IV/2022

**9. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến**

Thời gian đăng ký mua cổ phần được quy định cụ thể tại Quy chế bán đấu giá cổ phần Công ty Cổ phần Điện máy do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành.

**10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài**

Theo văn bản số 40/CVĐM ngày 11/08/2022 của Công ty cổ phần Điện máy, tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài là: 0%.

**11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn**

Không có

**12. Các loại thuế có liên quan**

Theo quy định tại điều 15 thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, được sửa đổi bổ sung tại Thông tư 96/2015/TT-BTC, SCIC phải chịu thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng chứng khoán. Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Căn cứ Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

Trong trường hợp nhà đầu tư cá nhân tham gia mua cổ phần chào bán của SCIC sau đó chuyển nhượng lại cho nhà đầu tư khác thì nhà đầu tư cá nhân phải chịu thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng chứng khoán theo các quy định hiện hành.

**13. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn**

Không có

**VIII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN**

Việc chuyển nhượng vốn của SCIC tại TODIMAX thực hiện theo chủ trương của Chính phủ tại Quyết định số 1001/QĐ-TTg ngày 10/07/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Phương án sắp xếp, phân loại doanh nghiệp của SCIC đến năm 2020 và công văn số 3807/VPVP-DMDN ngày 08/06/2021 của Văn phòng Chính phủ, công văn số



990/UBQLV-TH ngày 23/06/2021 của Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp về việc thực hiện bán vốn nhà nước theo Quyết định số 1001/QĐ-TTg.

Đồng thời, việc chuyển nhượng vốn của SCIC tại Công ty Cổ phần Điện máy sẽ bổ sung vào dòng tiền thu được của SCIC một khoản ước tính theo giá khởi điểm khoảng 137,09 tỷ đồng.

## **XI. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG VỐN**

### **1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng**

Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC)

Địa chỉ: Tầng 23, tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024.62780191

Fax: 024.62780136

Website: [www.scic.vn](http://www.scic.vn)

### **2. Tổ chức có vốn Nhà nước chuyển nhượng**

Công ty Cổ phần Điện máy (TODIMAX)

Địa chỉ: Số 163 Đại La, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024 3869 4491

Fax: 024 3869 9245

Website: [www.todimax-jsc.com](http://www.todimax-jsc.com)

### **3. Tổ chức tư vấn**

**Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội (SHS)**

Trụ sở chính: Tầng 1-5 Tòa nhà Unimex Hà Nội, số 41 Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Website: [www.shs.com.vn](http://www.shs.com.vn)

Điện thoại: (84.24) 3818 1888

Fax: (84.24) 3818 1688

CN TP.HCM: Tầng 3, Tòa nhà AS, Số 236 – 238 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: (84.28) 3915 1368

Fax: (84.28) 3915 1369

CN Đà Nẵng: Tầng 8, Tòa nhà Thành Lợi 2, Số 03 Lê Đình Lý, Vĩnh Trung, Thanh Khê, TP.Đà Nẵng

Điện thoại: (84.236) 3525 777

Fax: (84.236) 3525 779

### **4. Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính**

**Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế**

Trụ sở chính: Tầng 15, tòa nhà Center Building – Hapulico complex, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Quận Thanh Xuân, Hà Nội

Điện thoại: (84.24) 6664 2777

Website: [www.icpa.vn](http://www.icpa.vn)

### **5. Tổ chức thẩm định giá**

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY**

Trụ sở chính: Tầng 5 - tháp B2, tòa nhà Roman Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84.24) 5678 3999



Website: [www.uhy.vn](http://www.uhy.vn)

**6. Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần:**

**Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội**

Địa chỉ: Số 2 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 39412626 Fax: (84.24) 39347818

Website: [www.hnx.vn](http://www.hnx.vn)

**X. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG**

Bản công bố thông tin được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá chung về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp trước khi đăng ký mua cổ phần. Tuy nhiên, do đợt chào bán này không phải là đợt phát hành/chào bán cổ phiếu của doanh nghiệp để huy động vốn trên thị trường sơ cấp nên Bản công bố thông tin này được chúng tôi xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn đáng tin cậy như đã trình bày và mong muốn công bố/thông báo tới Nhà đầu tư về tình hình doanh nghiệp và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp. Bản công bố thông tin này không bảo đảm rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phiếu. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá cần tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết Hội đồng quản trị, các Báo cáo của Ban Kiểm soát, các Báo cáo tài chính, Báo cáo kiểm toán, tình hình doanh nghiệp, Báo cáo thường niên ... cũng như bảo đảm rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch là đúng thẩm quyền, tuân thủ các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, người nội bộ, giới hạn tỷ lệ sở hữu, được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. SHS và nhân viên của SHS (bao gồm cả nhân viên thực hiện Bản Công bố thông tin này) có thể đang sở hữu, mua bán (ngoài đợt chào bán cổ phần của SCIC), thực hiện các dịch vụ môi giới, tư vấn đầu tư, hoặc các dịch vụ khác trong phạm vi pháp luật cho phép liên quan đến cổ phần của Công ty cổ phần Điện máy cho SCIC, chính Công ty cổ phần Điện máy và các khách hàng khác của SHS và các công ty con, công ty liên kết. Nhà đầu tư cần xem xét, đánh giá khả năng mâu thuẫn lợi ích khi sử dụng Bản Công bố thông tin này.

Nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình. Tổ chức có vốn nhà nước được chuyển nhượng, Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng, Tổ chức tư vấn và các công ty con, công ty liên kết, nhân viên của họ không chịu trách nhiệm về việc Nhà đầu tư sử dụng Bản công bố thông tin này cho mục đích của mình. Trân trọng cảm ơn.

**XI. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG, TỔ CHỨC CÓ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN**



*Thgh*



Hà Nội, ngày 12 tháng 9 năm 2022

**ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG  
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC**

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CÓ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐIỆN MÁY**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**CÔNG TY**

**CỔ PHẦN**

**ĐIỆN MÁY**

**NGUYỄN VĂN TRUNG**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI**

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

