

“SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN, TRUNG TÂM GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP”



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ

PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP THƯƠNG MẠI CỬ CHI



(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0302704764 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 27/8/2002; thay đổi lần thứ 5 ngày 23 tháng 10 năm 2009)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định niêm yết số: 69../QĐ-SGDHCM do SGDHCM cấp ngày 04 tháng 04 năm 2010)

BẢN CÁO BẠCH ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cử chi (CIDICO)

Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, Huyện Củ Chi, TP. HCM

Điện Thoại: (84-8) 3 8921 737

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC)

Địa chỉ: Lầu 1, 2, 3 Cao ốc Capital Place, Số 6 Thái Văn Lung, Quận 1, TP.HCM

Điện Thoại: (08) 38233299 – Fax: (08) 38233301

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ và tên : Lê Văn Tư

Chức vụ : Thư ký HĐQT

Số điện thoại : 0937.893.904

“SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN, TRUNG TÂM GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP”

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ

PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP THƯƠNG MẠI CỬ CHI



(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0302704764 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 27/8/2002; thay đổi lần thứ 5 ngày 23 tháng 10 năm 2009)

NIÊM YẾT CÓ PHIẾU TRÊN

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định niêm yết số: 69./QĐ-SGDHCM do SGDHCM cấp ngày 07 tháng 4 năm 2010)

BẢN CÁO BẠCH ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cử chi (CIDICO)

Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, Huyện Củ Chi, TP. HCM

Điện Thoại: (84-8) 3 8921 737

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC)

Địa chỉ: Lầu 1, 2, 3 Cao ốc Capital Place, Số 6 Thái Văn Lung, Quận 1, TP.HCM

Điện Thoại: (08) 38233299 – Fax: (08) 38233301

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ và tên : Lê Văn Tư

Chức vụ : Thư ký HĐQT

Số điện thoại : 0937.893.904

MỤC LỤC

PHẦN I: CÁC RỦI RO	5
1. Rủi ro về kinh tế	5
1. Rủi ro về luật pháp	6
2. Rủi ro đặc thù	6
3. Rủi ro khác	7
PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	8
1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT	8
2. TỔ CHỨC TƯ VẤN	8
PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM	9
PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	11
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	11
1.1 Lịch sử hình thành và phát triển	11
1.2 Giới thiệu về Công ty	13
2. Cơ cấu tổ chức hoạt động Công ty	13
2.1 Xí nghiệp Xây dựng - Kinh doanh Địa ốc	14
2.2 Nhà hàng Hoa viên Tây Bắc	14
2.3 Các Cửa hàng kinh doanh xăng dầu	14
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	15
3.1 Sơ đồ	15
3.2 Diễn giải sơ đồ	15
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông	23
4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần	23
4.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ	23
4.3 Cơ cấu cổ đông tại ngày ngày 30/11/2009	24
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết 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 tổ chức đang ký niêm yết	24

5.1.	Danh sách công ty mẹ của Công ty CIDICO	24
5.2.	Danh sách công ty con của Công ty CIDICO	25
5.3.	Những công ty mà Công ty CIDICO đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối	25
5.4.	Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty CIDICO	25
6.	Hoạt động kinh doanh.....	25
6.1.	Hoạt động kinh doanh xăng dầu:.....	25
6.2.	Hoạt động xây dựng	29
6.3.	Hoạt động kinh doanh dịch vụ ăn uống.....	34
6.4.	Hoạt động kinh doanh rượu bia.....	34
6.5.	Hoạt động đầu tư	34
7.	Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm	35
8.	Nguyên vật liệu	37
9.	Chi phí sản xuất.....	38
10.	Trình độ công nghệ.....	39
11.	Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới.....	39
12.	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm.....	39
13.	Hoạt động Marketing.....	40
14.	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	40
15.	Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết	40
16.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất	42
16.1.	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất	42
16.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo	43
17.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	44
17.1.	Vị thế của công ty trong ngành	44
17.2.	Triển vọng phát triển của ngành.....	45
17.3.	Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước.....	48

18. Chính sách đối với người lao động.....	49
18.1. Tình hình lao động:	49
18.2. Chính sách đối với người lao động:	50
19. Chính sách cổ tức	50
20. Tình hình tài chính	51
20.1. Các chỉ tiêu cơ bản	51
20.2. Tình hình công nợ hiện nay.....	53
20.3. Cách thức ghi nhận doanh thu	54
20.4. Giải trình một số hạng mục trong báo cáo tài chính năm 2009.....	54
20.5. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	54
21. Danh sách và sơ yếu lý lịch Hội đồng Quản trị, Ban giám Đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	56
21.1. Danh sách và sơ yếu lý lịch HĐQT	56
21.2. Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Kiểm Soát	63
21.3. Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Tổng Giám Đốc	66
21.4. Danh sách và sơ yếu lý lịch kế toán trưởng.....	67
22. Tài sản	68
22.1. Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại 30/09/2009	68
22.2. Giá trị bất động sản đầu tư theo báo cáo tài chính kiểm toán tại 30/09/2009	70
23. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	70
23.1. Phân tích SWOT	70
23.2. Dự báo doanh thu lợi nhuận từ 2010 đến 2012	71
23.3. Các chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận	72
24. Về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	73
25. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết	73
26. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.	73
PHẦN V: CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	74

1.	Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông.....	74
2.	Mệnh giá: 10.000 đồng.	74
3.	Tổng số chứng khoán niêm yết: 9.000.000 cổ phiếu.	74
4.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết	74
6.	Phương pháp tính giá.....	75
8.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	77
9.	Các loại thuế có liên quan.....	77
PHẦN VI: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT		78

PHẦN I: CÁC RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Trong quá trình hội nhập sâu vào nền kinh tế thế giới, cụ thể là sự kiện Việt Nam đã gia nhập WTO, các nhà đầu tư nước ngoài với khả năng tài chính dồi dào, công nghệ cao, kinh nghiệm hoạt động lâu năm sẽ thâm nhập dễ dàng hơn vào thị trường Việt Nam và cạnh tranh với các doanh nghiệp trong nước. Nền kinh tế Việt Nam sẽ trở nên nhạy cảm hơn bởi các yếu tố của kinh tế thế giới, nhất là sự biến động của giá dầu thô và giá vàng. Các cuộc khủng hoảng kinh tế tài chính ở mức độ khu vực và thế giới khi xảy ra sẽ tác động mạnh mẽ đến nền kinh tế Việt Nam. Các thách thức của hội nhập kinh tế sẽ là những yếu tố biến động khó lường, sẽ có tác động lớn đến tình hình phát triển kinh tế của Việt Nam, có thể làm tăng mức độ rủi ro đối với hoạt động của các doanh nghiệp.

Cuộc khủng hoảng tài chính – tiền tệ và suy thoái thế giới từ cuối năm 2008 đến nay đã ảnh hưởng sâu rộng đến các thành phần kinh tế, các doanh nghiệp Việt Nam. Năm 2009 được dự đoán sẽ là một năm rất khó khăn với hầu hết các doanh nghiệp tại Việt Nam. Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi (gọi tắt là Công ty CIDICO) là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh xăng dầu và đầu tư khu công nghiệp, khu dân cư đã và đang đương đầu với nhiều thách thức của nền kinh tế, đặc biệt khi cung và cầu của nền kinh tế giảm mạnh sẽ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam được đánh giá là khá năng động và đã có những bước chuyển biến khá tích cực để đối phó với cuộc khủng hoảng này. Sự chuyển biến này sẽ là nhân tố quan trọng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và là cơ hội để Công ty CIDICO hội nhập với các tập đoàn kinh tế lớn trên thế giới.

Với các giải pháp, chính sách điều chỉnh hợp lý, linh hoạt và tích cực của Chính phủ với mục tiêu ổn định tình hình kinh tế chính trị, các biện pháp kích cầu đầu tư và tiêu dùng (miễn giảm thuế, hỗ trợ lãi suất vay cho các doanh nghiệp ...) là những động lực để thúc đẩy nền kinh tế phát triển bền vững. Theo các chuyên gia kinh tế đánh giá thì Việt Nam trong năm 2009 sẽ có tốc độ tăng trưởng kinh tế từ 4,8 – 5,6 %/năm và sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp vượt khó và phát triển trong tình hình kinh tế hiện nay. Như vậy, có thể nói sự phát triển lạc quan của nền kinh tế Việt Nam sẽ có ảnh hưởng tích cực đến sự phát triển của các ngành trong đó ngành kinh doanh xăng dầu, đầu tư xây dựng Khu công nghiệp, khu dân cư được xem là sẽ phục hồi và phát triển.

Do cán cân cung cầu (trong nước và thế giới) gắn liền với các biến động kinh tế và đặc biệt nghiêm trọng trong trường hợp xảy ra khủng hoảng kinh tế. Sự khan hiếm và/hoặc tăng giá đột biến nguyên liệu đầu vào cũng như sự suy giảm nhu cầu và/hoặc sụt giảm giá bán sản phẩm tiêu thụ đầu ra đều tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp mà cụ thể là nguy cơ thua lỗ. Đặc biệt, đối với ngành kinh doanh xăng dầu, ngành sử dụng phần lớn nguyên liệu là từ dầu mỏ trong khi tình hình dầu mỏ và năng lượng thế giới ngày càng trở nên nhạy cảm hơn và có biên độ biến động ngày càng lớn.

Chủ động đối phó với tình hình trên, Công ty đã có các chính sách cụ thể trong việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh, mở rộng ngành nghề hoạt động, lập dự phòng tài chính, hợp đồng ổn định với các

khách hàng thường xuyên. Hiện nay việc tham khảo dễ dàng thông tin cập nhật về tình hình kinh tế trong và ngoài nước và giá cả các nguyên liệu chủ yếu trên thế giới cho phép Công ty điều chỉnh các phương án sản xuất kinh doanh một cách năng động và thích ứng.

2. Rủi ro về luật pháp

Hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay chưa được hoàn chỉnh, việc vận dụng pháp luật vào thực tế còn nhiều khó khăn. Sự điều chỉnh của các văn bản luật thuộc các lĩnh vực nêu trên còn thiếu nhất quán, thiếu ổn định và có những quy định chồng chéo nhau, đôi khi các văn bản hướng dẫn thi hành chưa đầy đủ, thiếu cập nhật gây khó khăn trong việc áp dụng. Tuy nhiên, Việt Nam đã gia nhập Tổ chức thương mại thế giới (WTO) nên môi trường pháp lý sẽ dần được hoàn thiện và tuân theo các quy định chung của quốc tế.

Đặc biệt, với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế, Chính phủ cũng đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật tạo sự thông thoáng hơn về các thủ tục hành chính để tạo môi trường kinh doanh tốt hơn. Chính phủ sẽ có những điều chỉnh theo hướng thông thoáng hơn nên rủi ro pháp luật không có ảnh hưởng nhiều đến hoạt động của Công ty CIDICO nhưng sẽ tác động đến công tác hoạch định các chiến lược phát triển dài hạn của Công ty CIDICO.

Ngoài việc chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp và pháp luật chuyên ngành, hoạt động của Công ty CIDICO còn phải chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán vì khi Công ty CIDICO đã trở thành công ty đại chúng và niêm yết chính thức thì phải tuân theo quy định Luật chứng khoán. Tuy nhiên các văn bản trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện nên sự thay đổi là khó tránh khỏi, ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù

Rủi ro về cạnh tranh: Hoạt động đầu tư khu công nghiệp là hoạt động không phải doanh nghiệp nào cũng có thể thực hiện được do đòi hỏi vốn lớn. Tuy nhiên, những ưu đãi cho hoạt động này khá hấp dẫn, do vậy việc đầu tư phát triển các khu công nghiệp ngày càng tăng trong cả nước. Các khu công nghiệp, khu chế xuất mới xuất hiện nhiều làm tăng sự cạnh tranh đối với Công ty CIDICO.

Rủi ro về giá đền bù giải phóng mặt bằng: hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng, đặc biệt là khu công nghiệp, khu đô thị nên khả năng giải phóng mặt bằng nhanh hay chậm ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, do diện tích đất ngày càng thu hẹp cùng với sự biến động giá bất động sản, khung giá đền bù ngày càng trở nên không phù hợp. Những biến động giá đền bù giải phóng mặt bằng sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí đầu tư các dự án của Công ty, do vậy sẽ ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty CIDICO.

Rủi ro cháy nổ: Xăng dầu là vật liệu dễ cháy cho nên nguy cơ hỏa hoạn luôn luôn tiềm ẩn. Việc tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy được đòi hỏi rất nghiêm ngặt. Khi sự cố xảy ra có thể gây ra những thiệt hại nghiêm trọng về tài sản và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Để đề phòng rủi ro này Công ty đã đăng ký mua bảo hiểm hỏa hoạn cho toàn bộ tài sản, hàng hóa kể cả hàng



vận chuyển trên đường của Công ty. Ngoài ra, Công ty luôn áp dụng, tuân thủ các biện pháp phòng cháy chữa cháy tại các đơn vị nhằm bảo đảm hạn chế tối đa thiệt hại tài chính cho Công ty.

Rủi ro biến động giá dầu thô: giá xăng dầu bị tác động bởi giá dầu thô trên thế giới, thời gian vừa qua giá dầu thô liên tục biến động làm cho giá hàng hóa dầu vào của các doanh nghiệp kinh doanh xăng dầu bị giao động mạnh dẫn đến tình trạng thua lỗ. Tuy nhiên, thời gian gần đây giá dầu trên thế giới tương đối ổn định nên các doanh nghiệp kinh doanh xăng dầu ít gặp rủi ro về biến động giá hàng hóa dầu vào.

4. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, giá cổ phiếu của Công ty CIDICO có thể chịu ảnh hưởng của thiên tai như động đất, lũ lụt ... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại tài sản của Công ty như động đất làm sập nhà, lũ cuốn trôi các phương tiện. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại lớn về vật chất mà không thể ngăn chặn được.

Để ngăn ngừa rủi ro này, Công ty luôn chủ động và tích cực hạn chế, khắc phục hậu quả các rủi ro này (nếu có) thông qua các biện pháp giáo dục và trang bị an toàn lao động đồng thời tham gia bảo hiểm cho toàn bộ người lao động trong Công ty.

Tóm lại, việc đối diện với các thách thức rủi ro nêu trên luôn là thực tế khách quan và là mối quan tâm hàng đầu của Công ty. Trong phạm vi khả năng trù liệu và chủ động đối phó của mình, Công ty đã có các biện pháp cụ thể, thích hợp nhằm giảm thiểu nguy cơ, hạn chế thiệt hại và nhanh chóng khắc phục hậu quả (nếu có) để sớm ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hiện thành công các mục tiêu kinh doanh mà Công ty theo đuổi.

PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT****CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP THƯƠNG MẠI CỬ CHI**

Ông: PHAN VĂN TÔI Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng giám đốc.

Bà: VŨ THỊ BẠCH TUYẾT Chức vụ: Kế toán trưởng.

Ông : LÊ HỮU MIÊN Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Ông Trịnh Hoài Giang Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Theo giấy ủy quyền số 10/2009/GUQ-HSC ngày 01/04/2009 của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán TP. HCM (HSC).

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do những người chịu trách nhiệm nêu trên và Phòng Tư vấn Tài chính Doanh nghiệp của HSC soạn thảo. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên dữ liệu thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách có hệ thống.

PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM

- ◆ “Công ty” hay “Công ty CIDICO”: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cù Chi được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001163 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 27/8/2002; đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 5 ngày 23 tháng 10 năm 2009 do Sở Kế hoạch Và Đầu tư TP.HCM cấp.
- ◆ “Bản cáo bạch”: bản công bố thông tin của Công ty CIDICO 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.
- ◆ “Cổ phần”: vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- ◆ “Cổ phiếu”: chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của Công ty CIDICO.
- ◆ “Cổ đông”: tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty CIDICO và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty CIDICO.
- ◆ “Cổ tức”: khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty CIDICO sau khi đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.
- ◆ “Đại hội đồng cổ đông”: Đại hội đồng cổ đông của Công ty CIDICO.
- ◆ “Hội đồng Quản trị”: Hội đồng Quản trị của Công ty CIDICO.
- ◆ “Ban kiểm soát”: Ban kiểm soát của Công ty CIDICO.
- ◆ “Ban Tổng Giám đốc”: Ban Tổng Giám đốc của Công ty CIDICO.
- ◆ “Vốn điều lệ”: vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và được quy định tại Điều lệ công ty.
- ◆ “Tổ chức niêm yết”: Công ty CIDICO.
- ◆ “Tổ chức tư vấn”: Công ty Cổ phần Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HSC).
- ◆ “Tổ chức kiểm toán”:
 - Công ty TNHH Kiểm Toán và Dịch Vụ Tin Học (AISC)
 - Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư Vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)

Các từ hoặc nhóm từ được viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

- | | |
|----------|---|
| - CIDICO | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cù Chi |
| - ĐHĐCĐ | Đại hội đồng cổ đông. |
| - HĐQT | Hội đồng Quản trị. |

- BKS	Ban kiểm soát.
- TGD	Tổng Giám đốc.
- BTGD	Ban Tổng Giám đốc.
- CBCNV	Cán bộ công nhân viên.
- UBND	Ủy ban Nhân dân.
- TSCĐ	Tài sản cố định.
- TSLĐ	Tài sản lưu động.
- SGDCK TP.HCM	Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM.
- UBCKNN	Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.
- TP. HCM	Thành Phố Hồ Chí Minh.
- BQLDA	Ban quản lý dự án.
- SG	Sài Gòn.
- XDCCB	Xây dựng cơ bản.
- NH	Ngân hàng.
- NHTMCP	Ngân hàng thương mại cổ phần.
- TTNDN	Thuế thu nhập doanh nghiệp.
- TNHH	Trách nhiệm hữu hạn.
- GDP	Tổng sản phẩm quốc nội.
- CMND	Chứng minh nhân dân.
- ĐKKD	Đăng ký kinh doanh.

PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Lịch sử hình thành và phát triển

a. Cơ sở pháp lý:

Công ty Thương Mại Cù Chi được thành lập theo quyết định số 21/QĐ-UB ngày 29/09/1992 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở hợp nhất 2 công ty: Công ty Vật Tư và Công ty Thương nghiệp Tổng hợp đồng thời bổ sung thêm chức năng của Liên Hiệp Sản xuất Kinh doanh Xuất Khẩu (CIMEX). Công ty Thương Mại Cù Chi là Công ty hoạt động theo hình thức doanh nghiệp Nhà nước.

Khi đi vào hoạt động Công ty với số vốn được Nhà nước giao là 1,628 triệu đồng nhưng nhờ được sự hỗ trợ nhiệt tình của các cơ quan ban ngành thành phố và Huyện cùng sự nỗ lực của toàn thể cán bộ Công nhân viên của Công ty, sau vài năm hoạt động Công ty ngày càng phát triển.

Năm 1997, Công ty Thương Mại Cù Chi được Thủ tướng Chính phủ giao nhiệm vụ là chủ đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi, huyện Cù Chi, Tp. Hồ Chí Minh theo quyết định 405/TTg ngày 11/06/1997. Lượng đất quy hoạch Khu công nghiệp này có khoảng 50% đất công, là điều kiện thuận lợi cho Công ty trong công tác đền bù giải tỏa, thu hồi mặt bằng. Đồng thời, với giá cả cho thuê đất hợp lý, cao độ nền đất tương đối cao nên rất thuận lợi cho các nhà đầu tư và với sự hỗ trợ xin giấy phép đầu tư một cách nhanh chóng cho các nhà đầu tư vào Khu công nghiệp, Công ty đã cho thuê lấp đầy diện tích đất.

Trong quá trình hoạt động theo xu hướng phát triển của nền kinh tế và theo chủ trương của Nhà nước về việc chuyển một số doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty cổ phần. Công ty Thương Mại Cù Chi cũng được chọn là doanh nghiệp Nhà nước để cổ phần hóa. Ngày 31/5/2002 Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành quyết định số 2302/QĐ-UB chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công Ty Thương Mại Cù Chi thành Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cù Chi với vốn điều lệ là 15 tỷ đồng. Qua các lần tăng vốn, hiện nay vốn điều lệ của Công ty là 90 tỷ đồng.

Chi tiết các lần tăng vốn như sau:

- Tăng từ 15 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 17/02/2006. Cụ thể, CIDICO thực hiện thưởng cho cổ đông hiện hữu, phát hành cho cổ đông hiện hữu và cán bộ nhân viên của Công ty. CIDICO được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với vốn điều lệ mới vào ngày 16/3/2006.
- Tăng từ 30 tỷ đồng lên 60 tỷ đồng theo Nghị Quyết số 03/NQ-ĐHĐCĐ Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2007, được tổ chức vào ngày 17/03/2007. Theo đó, CIDICO thực hiện thưởng cho cổ đông hiện hữu, phát hành cho cổ đông hiện hữu, phát hành cho các đối tác chiến lược là doanh nghiệp trong nước và phát hành cho các cá nhân có sự đóng góp và hỗ

trợ cho sự phát triển của Công ty. CIDICO được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với vốn điều lệ mới vào ngày 7/8/2007.

- Tăng từ 60 tỷ đồng lên 90 tỷ đồng theo nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 01/QĐ-HĐCĐ ngày 25/09/2009. Theo đó, CIDICO thực hiện việc phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 2:1. CIDICO được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với vốn điều lệ mới vào ngày 23/10/2009.

b. Chiến lược kinh doanh:

Đối với nghiệp vụ kinh doanh xăng dầu: Công ty có kế hoạch phát triển mạng lưới kinh doanh xăng dầu và đạt các tiêu chuẩn của Tổng đại lý xăng dầu vào năm 2012 theo quy định pháp luật hiện hành. Hiện tại, Công ty có tất cả 16 cây xăng, trong đó bao gồm 06 cửa hàng và 10 đại lý bán xăng dầu. Theo quy định của pháp luật hiện hành thì điều kiện để trở thành Tổng đại lý kinh doanh xăng dầu là:

- Mạng lưới cửa hàng bán lẻ: 05 Cửa hàng
- Đại lý bán hàng của Công ty: 20 Đại lý

Để đạt tiêu chuẩn trên, Công ty đề ra kế hoạch phát triển mạng lưới kinh doanh xăng dầu như sau:

- Năm 2010: tăng 03 đại lý; 02 cửa hàng
- Năm 2011: tăng 03 đại lý; 02 cửa hàng
- Năm 2012: tăng 04 đại lý; 02 cửa hàng

Kết quả đến năm 2012, Công ty CIDICO phát triển với hệ thống đại lý với 32 cây xăng, trong đó gồm 12 cửa hàng và 20 đại lý kinh doanh xăng dầu.

Đối với dịch vụ đầu tư bất động sản: Hiện CIDICO đã được Thủ tướng chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư KCN Tây Bắc Củ chi (Mở rộng) với diện tích 173ha. Đây được xem là điều kiện thuận lợi để CIDICO tiếp tục phát triển mở rộng việc đầu tư vào Khu công nghiệp. Ngoài ra, để đa dạng hóa lĩnh vực kinh doanh, đáp ứng nhu cầu của thị trường, CIDICO đã và đang ở rộng sang lĩnh vực kinh doanh xây dựng nhà ở xã hội, khu chung cư, cao ốc văn phòng cho thuê. Đây được xem là lĩnh vực tiềm năng và đem lại nguồn lợi nhuận lâu dài cho Công ty.

c. Tầm nhìn và sứ mệnh:

Tầm nhìn: xây dựng Công ty CIDICO trở thành Công ty phát triển bền vững và liên tục, không ngừng đa dạng hóa ngành nghề hoạt động để đem lại nhiều lợi ích cho cổ đông.

Sứ mệnh: Công ty CIDICO là một công ty hoạt động thương mại, bất động sản. Công ty CIDICO luôn tập trung vào khách hàng, cải tiến liên tục hệ thống quản trị chất lượng, áp dụng các công nghệ mới phù hợp để làm tăng chất lượng sản phẩm dịch vụ với chi phí thấp hơn, đem lại lợi ích cho khách hàng. Ngoài ra, Công ty chú trọng đào tạo chuyên ngành cho cán bộ nhân viên để đạt những kiến thức

và kỹ năng đặc biệt, có chính sách giúp nhân viên tham gia quản trị và luôn được khen thưởng, đề bạt thăng tiến, thỏa mãn khách hàng, động viên nhân viên để đạt thành quả tốt nhằm phát triển vững chắc và có lợi cho Công ty cũng như đóng góp cho cộng đồng và xã hội.

d. Thành tích của Công ty CIDICO:

Ngoài việc tập trung xây dựng CIDICO thành Công ty phát triển bền vững, liên tục, CIDICO luôn chú trọng việc tham gia các hoạt động xã hội, tạo điều kiện để cán bộ công nhân viên tham gia các hội thi, các phong trào nhằm khuyến khích tài năng và thể hiện trách nhiệm xã hội của Công ty đối với cộng đồng. Các hoạt động xã hội của CIDICO bao gồm:

- Ủng hộ quỹ “*nghĩa tình đất thép*” để chăm lo cho các gia đình chính sách;
- Xây dựng nhà tình nghĩa cho các gia đình liệt sỹ, bà mẹ Việt Nam anh hùng;
- Cấp dưỡng suốt đời cho các đối tượng chính sách, gia đình liệt sỹ...

Ngoài ra, tập thể cán bộ nhân viên của Công ty còn đại diện được nhiều giải thưởng như giải 2 “*Hội thi ATVSV*”, “*Công đoàn vững mạnh xuất sắc*”... của Huyện Củ Chi và UBND TP. HCM.

1.2 Giới thiệu về Công ty

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi
- Tên tiếng Anh: CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: Công ty Cổ phần CIDICO.
- Biểu tượng



- Vốn điều lệ: 90.000.000.000 đồng (Chín mươi tỷ đồng).
- Trụ sở chính: Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, Huyện Củ Chi, TP. HCM.
- Điện thoại: 08 38921 737
- Fax: 08. 38921 008
- Website: www.cidico.com.vn Email: cuchiiz@cidico.com.vn

2. Cơ cấu tổ chức hoạt động Công ty



2.1. Xí nghiệp Xây dựng - Kinh doanh Địa ốc:

Xí nghiệp được thành lập vào năm 2005 và được giao thực hiện các nhiệm vụ sau:

- Thi công xây dựng các công trình dân dụng – công nghiệp.
- Kinh doanh bất động sản: mua bán nhà đất, mua đất lập dự án nhà ở, xây nhà bán trả góp, xây nhà cho công nhân thuê.
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng – công nghiệp, cầu đường san lấp mặt bằng.
- Dịch vụ trồng, chăm sóc cây xanh trong và ngoài khu công nghiệp.
- Báo cáo quyết toán, thống kê hàng tháng, quý, năm hoặc đột xuất theo yêu cầu của các phòng nghiệp vụ Công ty.
- Thực hiện các chế độ thông tin báo cáo theo quy định của Công ty.

2.2. Nhà hàng Hoa viên Tây Bắc:

Nhà hàng Hoa Viên Tây Bắc tọa lạc tại Ấp Cây Sộp, Xã Tân An Hội, Huyện Cù Chi. Chức năng kinh doanh chủ yếu là:

- Tổ chức kinh doanh dịch vụ ăn uống và các dịch vụ khác (nếu có).
- Cung cấp suất ăn công nghiệp cho xí nghiệp khu công nghiệp.
- Báo cáo quyết toán, thống kê hàng tháng, quý, năm hoặc đột xuất theo yêu cầu của các phòng nghiệp vụ Công ty.
- Thực hiện các chế độ thông tin, báo cáo theo quy định của Công ty.

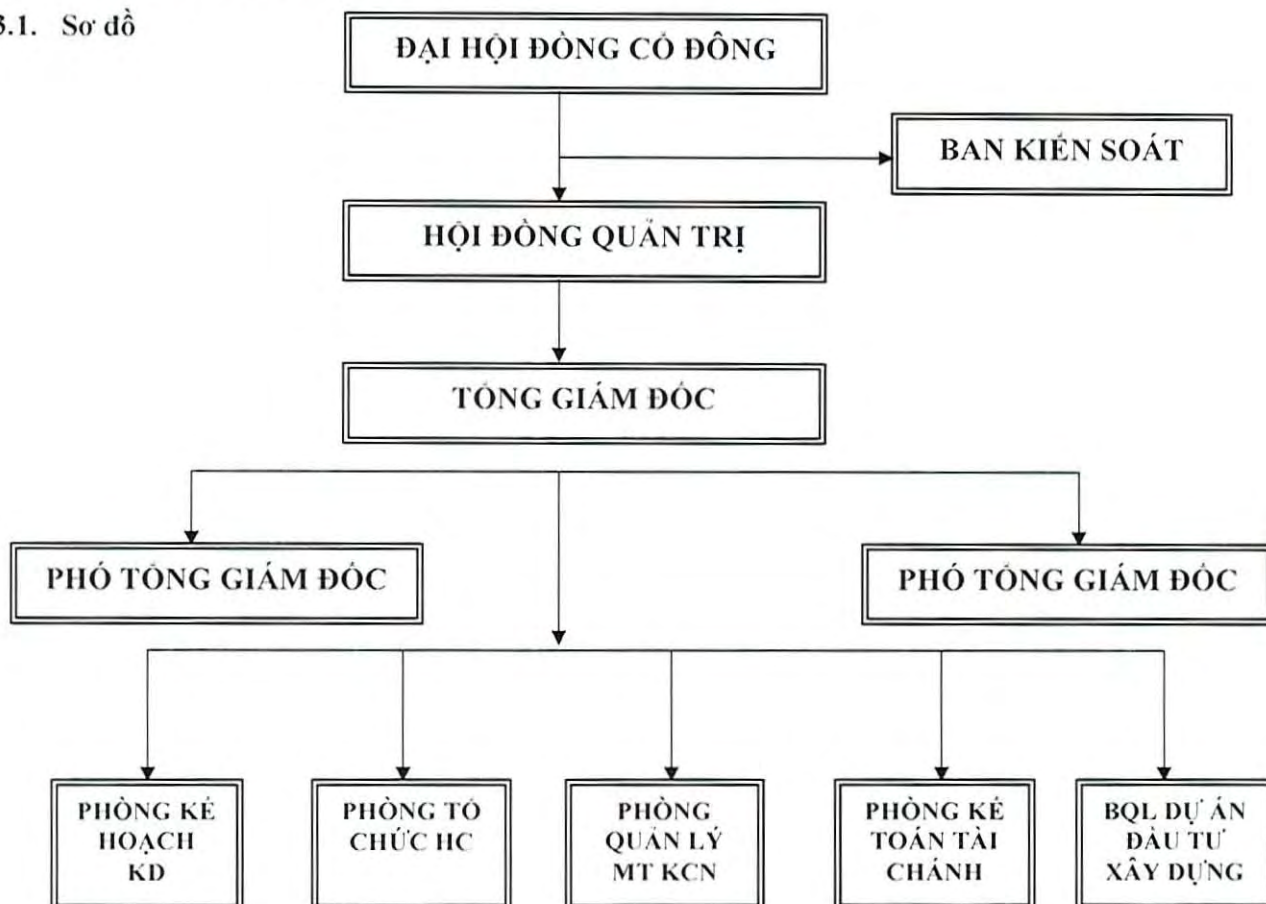
2.3. Các Cửa hàng kinh doanh xăng dầu:

- Tổ chức bán buôn, bán lẻ các mặt hàng: xăng dầu – nhớt – gas và các dịch vụ khác tùy theo điều kiện của từng Cửa hàng.

- Báo cáo quyết toán, thống kê hàng tháng, quý, năm hoặc đột xuất theo yêu cầu của các phòng nghiệp vụ Công ty.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

3.1. Sơ đồ



3.2. Diễn giải sơ đồ:

Theo sơ đồ trên, Công ty có bộ máy tổ chức gồm: Đại hội đồng cổ đông, Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc, 05 phòng ban chức năng. Ngoài ra, Công ty còn có 2 đơn vị trực thuộc và 06 Cửa hàng kinh doanh xăng dầu.

a. Đại hội đồng cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Quyết định phương hướng, nhiệm vụ phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh ngắn hạn và dài hạn;
- Thông qua phương án sử dụng tài sản, phương án đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh, phương án tăng vốn điều lệ;

- Thông qua báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát về tình hình hoạt động và kết quả sản xuất kinh doanh năm trước của công ty;
- Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;
- Lựa chọn Công ty kiểm toán;
- Bổ sung và sửa đổi điều lệ Công ty;
- Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng Quản trị, bổ nhiệm Tổng giám đốc điều hành;
- Quyết định và báo cáo tiền thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát;
- Kiểm tra và xử lý các vi phạm của Hội đồng Quản trị hoặc Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và các cổ đông của Công ty;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty nếu điều lệ công ty không quy định một tỷ lệ khác;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại.

b. Hội đồng Quản trị:

Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự quản lý hoặc chỉ đạo của Hội đồng Quản trị. Hội đồng Quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng Quản trị có những quyền hạn và nhiệm vụ sau:

- Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh.
- Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý Công ty theo đề nghị của Tổng giám đốc điều hành và quyết định mức lương của họ;
- Quyết định cơ cấu tổ chức Công ty;
- Bổ nhiệm, bãi nhiệm, cách chức Tổng giám đốc điều hành hay cán bộ quản lý hoặc người đại diện của Công ty khi Hội đồng Quản trị cho rằng đó là vì lợi ích tối cao của Công ty;
- Quyết định chào giá bán cổ phiếu;
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời, tổ chức việc chi trả cổ tức;
- Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và tổng số cổ phiếu phát hành theo từng loại.

c. Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát Công ty có 3 thành viên, do ĐHĐCĐ bầu ra với nhiệm kỳ là 05 năm. Ban Kiểm soát có các quyền và nghĩa vụ cơ bản sau:

- Đề xuất lựa chọn Công ty Kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi nhiệm của Công ty Kiểm toán độc lập.
- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán.
- Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng Quản trị.

d. Tổng Giám đốc:

Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm và miễn nhiệm. Tổng Giám đốc được giao đầy đủ các quyền hạn cần thiết để thi hành các nghị quyết của ĐHCĐ và các nghị quyết, quyết định của HĐQT, là người có thẩm quyền cao nhất trong việc điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty. Tổng Giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:

- Tổ chức thực hiện các Quyết định của Hội đồng Quản trị;
- Có quyền Quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động tác nghiệp hàng ngày của Công ty;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức đối với các chức danh quản lý trong Công ty thuộc thẩm quyền; đề nghị Hội đồng Quản trị bổ nhiệm, miễn nhiệm và cách chức đối với các chức danh phó Tổng giám đốc và Kế toán Trưởng;
- Xây dựng, trình Hội đồng Quản trị kế hoạch hoạt động hàng năm, dài hạn, chiến lược phát triển, cạnh tranh, khai thác các nguồn lực của Công ty; bảo tồn và phát triển vốn, thực hiện theo phương án sản xuất kinh doanh đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt và thông qua Đại hội đồng cổ đông;
- Xây dựng và trình Hội đồng Quản trị phê duyệt bộ máy biên chế Công ty, phương án tổ chức, thành lập hoặc giải thể đối với các đơn vị trực thuộc;
- Được tuyển dụng, bố trí, sử dụng lao động, kỷ luật cho thôi việc, Quyết định lương, thưởng, các chế độ phúc lợi đối với người lao động kể cả các chức danh quản lý thuộc quyền bổ nhiệm, miễn nhiệm của Tổng giám đốc theo sự phân cấp của Hội đồng Quản trị và phù hợp với Bộ Luật Lao động;
- Ký các hợp đồng kinh tế theo luật định, ký các báo cáo, văn bản, hợp đồng lao động, các chứng từ khác của Công ty theo thẩm quyền; quyết định giá mua, giá bán sản phẩm, dịch vụ, các biện pháp tuyên truyền quảng cáo, tiếp thị, các biện pháp khuyến khích mở rộng sản xuất kinh doanh;
- Báo cáo trước Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động tài chính, kết quả sản xuất - kinh doanh và chịu trách nhiệm về toàn bộ hoạt động sản xuất - kinh doanh của Công ty trước Hội đồng Quản trị và cổ đông;
- Được quyết định đầu tư mua sắm tài sản trang thiết bị có giá trị không vượt quá 10% vốn điều lệ;
- Được quyền quyết định các biện pháp xử lý thuộc thẩm quyền trong các trường hợp khẩn cấp như: thiên tai, hỏa hoạn, sự cố, ... nhưng phải thông báo ngay cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị;

- Tổng giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty.

Các Phó Tổng giám đốc:

Các phó Tổng giám đốc Công ty là người giúp việc cho Tổng giám đốc, được Tổng giám đốc uỷ quyền chịu trách nhiệm một số lĩnh vực quản lý chuyên môn và chịu trách nhiệm cá nhân với Tổng giám đốc về phần việc được phân công hoặc uỷ quyền.

- Phó Tổng giám đốc thường trực phụ trách phòng Tổ chức Hành chính, Đội Bảo vệ - PCCC, phòng Kế hoạch Kinh doanh, Nhà hàng Hoa viên Tây Bắc, các cửa hàng kinh doanh xăng dầu; phụ trách công tác kế hoạch và lĩnh vực kinh doanh thương mại - dịch vụ - xuất nhập khẩu.
- Được Tổng giám đốc phân công và chịu trách nhiệm chỉ đạo thực hiện hoạt động của phòng Tổ chức Hành chính, quyết định về mua sắm trang bị tài sản công cụ phục vụ văn phòng để cấp phát sử dụng phục vụ yêu cầu công tác của đơn vị, quản trị hành chính văn phòng, thực hiện các chính sách chế độ đối với CB.CNV, bảo vệ nội bộ, bảo vệ an toàn tài sản đơn vị, bảo vệ an ninh trật tự trong khu Công nghiệp và phòng cháy chữa cháy; tổng hợp tình hình và báo cáo cho Tổng giám đốc khi được yêu cầu.
- Chịu trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra hoạt động của phòng Kế hoạch Kinh doanh (trừ lĩnh vực kinh doanh cơ sở hạ tầng khu Công nghiệp), các Cửa hàng kinh doanh xăng dầu, Nhà hàng Hoa viên Tây Bắc, ký kết các hợp đồng kinh tế và ký thanh lý các hợp đồng kinh tế đã ký (nếu được Tổng giám đốc uỷ quyền), theo dõi các hợp đồng đã ký với khách hàng thuộc lĩnh vực được phân công.
- Theo dõi đề xuất với Tổng giám đốc về tình hình tài sản của đơn vị, đề nghị giải quyết xử lý, điều chuyển tài sản nội bộ hoặc cho thuê.
- Giải quyết những công việc được Tổng giám đốc uỷ quyền, nghiên cứu đề xuất với Tổng giám đốc về thay đổi thiết bị công nghệ cho phù hợp, đề xuất về chính sách tiếp thị, quảng cáo, tổng hợp tình hình kinh doanh báo cáo Tổng giám đốc khi được yêu cầu, duyệt chi các loại chi phí thuộc phạm vi quy định trên. Trong từng thời kỳ có thể được Tổng giám đốc uỷ quyền giải quyết các vấn đề về ký các hợp đồng kinh tế theo luật định, ký các báo cáo, văn bản, hợp đồng lao động, các chứng từ khác của Công ty theo thẩm quyền; quyết định giá mua, giá bán sản phẩm, dịch vụ, các biện pháp tuyên truyền quảng cáo, tiếp thị, các biện pháp khuyến khích mở rộng sản xuất kinh doanh.
- Duyệt Quyết toán các cơ sở thuộc phạm vi phụ trách.

c. Phòng Tổ chức Hành chính:

- Quản lý hồ sơ pháp lý Công ty (*trừ hồ sơ nghiệp vụ và tài sản*);
- Tham mưu cho Tổng giám đốc về tổ chức chức bộ máy, điều động bố trí, tuyển dụng lao động phù hợp với yêu cầu phát triển của Công ty;

- Tham mưu cho Tổng giám đốc trong việc giải quyết thủ tục về các chế độ tuyển dụng, thôi việc, bổ nhiệm, bãi miễn, khen thưởng, kỷ luật, nghỉ hưu, ... là thành viên thường trực của Hội đồng Thi đua, khen thưởng, kỷ luật và Hội đồng xếp lương Công ty;
- Xây dựng quy hoạch cán bộ, chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ, thi tay nghề cho CB.CNV *(khi có yêu cầu và theo lệnh của Tổng giám đốc)*;
- Quản lý lao động, tiền lương, xây dựng định mức lao động, kết hợp cùng phòng Kế toán Tài chính xây dựng tổng quỹ tiền lương, đơn giá tiền lương cho Công ty, thực hiện các chế độ chính sách đối với CB.CNV theo quy định, quản lý hồ sơ lý lịch CB.CNV;
- Lập thủ tục đăng ký giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh cho Công ty, các đơn vị cơ sở;
- Nghiên cứu tham mưu Ban Tổng giám đốc xây dựng, sửa đổi, bổ sung điều lệ, nội quy, quy chế, những qui định của Công ty;
- Thư ký Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Quản lý tổng đài và tiếp tân;
- Quản lý công văn, giấy tờ, sổ sách hành chánh, sử dụng và bảo quản con dấu, thực hiện công tác lưu trữ tài liệu và văn thư đánh máy;
- Xây dựng kế hoạch, nội dung công tác thi đua, tập hợp hồ sơ đề nghị khen thưởng, trình Hội đồng thi đua xét duyệt;
- Quản lý, điều động bố trí xe đi công tác;
- Quản lý tòa nhà văn phòng, quản lý bố trí sử dụng Hội trường, các phòng họp;
- Giải quyết những sự cố có liên quan đến in ấn tài liệu, quảng cáo, mua sắm các loại sách báo khi đơn vị có yêu cầu;
- Thực hiện công tác bảo vệ nội bộ, bảo vệ an toàn tài sản Công ty, tuần tra bảo vệ trật tự an toàn trong khu công nghiệp, PCCC.

f. Phòng Kế toán Tài chính:

- Tổ chức hạch toán kế toán về các hoạt động sản xuất - kinh doanh của Công ty theo Chuẩn mực hạch toán kế toán doanh nghiệp;
- Thực hiện công tác kế toán quản trị;
- Tổng hợp kết quả sản xuất kinh doanh, lập báo cáo quyết toán phân tích hoạt động kinh doanh để phục vụ cho công tác kiểm tra, kiểm soát, thực hiện kế hoạch Công ty, báo cáo cho các ngành chuyên môn và báo cáo cổ đông hàng năm;

- Ghi chép và phản ánh chính xác, kịp thời và có hệ thống diễn biến các nguồn vốn góp, vốn vay, giải quyết các loại vốn phục vụ cho công tác kinh doanh của Công ty;
- Tham mưu cho Tổng giám đốc về tình hình sử dụng vốn có hiệu quả, góp ý với cơ sở về việc quản lý tài sản, vật tư, hàng hóa, tiền vốn ...
- Sử dụng, quản lý chứng từ hóa đơn theo đúng qui định Nhà nước;
- Kê khai và nộp các khoản thuế, các khoản nộp khác theo qui định;
- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc Công ty trong lĩnh vực quản lý các hoạt động tài chính - kế toán, trong đánh giá sử dụng tài sản, tiền vốn theo đúng chế độ chế độ quản lý tài chính của Nhà nước;
- Trên cơ sở kế hoạch tài chính và kế hoạch sản xuất – kinh doanh của các Phòng, Ban, Đơn vị cơ sở, xây dựng kế hoạch tài chính của toàn Công ty. Tổ chức theo dõi và đôn đốc các Phòng, Ban, Đơn vị cơ sở thực hiện kế hoạch tài chính được giao;
- Tổ chức quản lý kế toán: Kiểm tra việc hạch toán theo đúng chế độ kiểm toán Nhà nước ban hành đối với kế toán các Phòng, Ban, Đơn vị cơ sở nhất là các đơn vị cơ sở hạch toán phụ thuộc;
- Định kỳ tập hợp phản ánh cung cấp các thông tin cho Ban Tổng giám đốc Công ty về tình hình biến động của các nguồn vốn, vốn, hiệu quả sử dụng tài sản vật tư, tiền vốn của các Phòng, Ban, Đơn vị cơ sở trực thuộc Công ty;
- Tham mưu Ban Tổng giám đốc về đề xuất khai thác, huy động các nguồn vốn phục vụ kịp thời cho sản xuất - kinh doanh đúng theo các qui định của Nhà nước;
- Kiểm tra hoạt động tài chính của các Phòng, Ban, Đơn vị cơ sở Công ty (*tự kiểm tra hoặc phối hợp tham gia với các cơ quan hữu quan kiểm tra*);
- Phối hợp với Công ty kiểm toán thực hiện đúng theo quy định của điều lệ Công ty;
- Thực hiện các chế độ thông tin báo cáo theo quy định của Công ty

g. Phòng Kế hoạch - Kinh doanh:

- Tham mưu đề xuất Ban Tổng giám đốc trong việc hoạch định các mục tiêu chiến lược hoạt động Công ty, nghiên cứu đề xuất phương án hoạt động sản xuất - kinh doanh phù hợp với đặc điểm tình hình kinh doanh Công ty;
- Tham mưu cho Tổng giám đốc về lập kế hoạch định kỳ, triển khai, theo dõi và thường xuyên tổng hợp báo cáo, phân tích tiến độ thực hiện kế hoạch của đơn vị;
- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc trong việc xét giao chỉ tiêu kế hoạch hàng năm cho các Phòng, Ban, Đơn vị cơ sở Công ty, theo dõi và phân tích tiến độ thực hiện, tổng hợp báo cáo;
- Phối hợp với phòng Kế toán Tài chính trong việc thực hiện thanh lý các hợp đồng kinh tế đã ký (*trừ hợp đồng xử lý nước thải*);

- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc trong quá trình chọn lựa, lập và triển khai các dự án đầu tư có hiệu quả;
- Tổ chức kinh doanh thương mại - Dịch vụ - Xuất nhập khẩu;
- Tham mưu Ban Tổng giám đốc trong công tác về quản lý các Cửa hàng kinh doanh xăng dầu và các Đại lý xăng dầu;
- Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu Công nghiệp;
- Phối hợp với Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư - Xây Dựng lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty và các Doanh nghiệp trong khu công nghiệp;
- Xây dựng chính sách giá cho thuê đất, chính sách tiếp thị đầu tư vào khu công nghiệp;
- Xây dựng và thực hiện các chính sách ưu đãi đối với các doanh nghiệp đầu tư vào khu công nghiệp;
- Kết hợp với phòng Kế toán Tài chính thu hồi các khoản công nợ;
- Tham mưu Ban Tổng giám đốc trong việc đàm phán, soạn thảo và theo dõi quá trình thực hiện hợp đồng kinh tế đã ký theo chức năng nhiệm vụ của phòng Kế hoạch Kinh doanh;
- Thường xuyên dự báo về cung cầu, giá cả thị trường nhằm phục vụ hoạt động sản xuất - kinh doanh Công ty;
- Tổ chức quản lý các thông tin kinh tế, báo cáo thống kê để tổng hợp báo cáo thường xuyên, định kỳ hoặc đột xuất khi có yêu cầu;
- Lập báo cáo sơ, tổng kết tình hình hoạt động của Công ty theo định kỳ tháng, quý, năm hoặc đột xuất;
- Bảo đảm bí mật các thông tin kinh tế, đối với người không có trách nhiệm để tránh thiệt hại cho hoạt động sản xuất - kinh doanh của Công ty.

h. Ban Quản Lý Dự Án Đầu tư Xây dựng:

- Phối hợp với phòng Kế hoạch Kinh doanh hoặc đơn vị tư vấn, lập báo cáo các dự án đầu tư xây dựng được phân ông (*đầu tư có xây dựng*);
- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc trong việc lập kế hoạch tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng, tổ chức thực hiện việc khảo sát, thiết kế xây dựng, thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt thiết kế và dự toán, tổng dự toán công trình, đấu thầu hoặc tuyển chọn và soạn thảo hợp đồng với các đơn vị tư vấn, các nhà thầu thi công xây lắp công trình, thiết bị; tổ chức quản lý kỹ thuật, giám sát chất lượng thiết bị và chất lượng xây dựng; tổ chức nghiệm thu vận hành thử và bàn giao đưa vào sử dụng và thực hiện hoàn công công trình, ...
- Tổ chức quản lý và vận hành hoạt động các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp, định kỳ kiểm tra thực hiện việc duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp (*trừ Trạm Xử lý Nước Thải tập trung khu công nghiệp*);

- Tổ chức quản lý đất đai trong phạm vi ranh giới khu công nghiệp, bảo đảm sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được duyệt;
- Phối hợp với các phòng, ban có liên quan thực hiện việc tiếp nhận dự án đầu tư thuê đất trong khu công nghiệp, hướng dẫn hỗ trợ nhà đầu tư trước và sau giấy phép đầu tư, đúng quy định và qui hoạch xây dựng trong khu công nghiệp;
- Xây dựng kế hoạch vốn để bảo đảm đáp ứng đủ và kịp thời cho kế hoạch đầu tư xây dựng các công trình, chi phí vận hành cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp;
- Thực hiện các báo cáo tiến độ đầu tư xây dựng các công trình, dự án theo qui định của Công ty;
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc trong việc lập các phương án đền bù, giải toả và xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện; kết hợp cùng các phòng chức năng của Huyện thực hiện các dự án đền bù giải toả và báo cáo tiến độ thực hiện;
- Lập thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho các khu đất của Công ty và các doanh nghiệp khu công nghiệp;
- Thực hiện các chế độ thông tin báo cáo theo qui định chung của Công ty.

i. Phòng Quản lý Môi trường khu Công nghiệp:

- Quản lý vận hành Nhà máy Xử lý nước thải tập trung;
- Thường xuyên vận hành hệ thống thu gom và xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường quy định, thường xuyên và định kỳ bảo dưỡng, bảo trì hệ thống thiết bị Nhà máy Xử lý nước thải tập trung khu công nghiệp, bảo đảm vận hành xử lý đạt tiêu chuẩn qui định, không xảy ra sự cố và kịp thời khắc phục sự cố (nếu có);
- Xây dựng và trình Ban Tổng giám đốc phê duyệt chi phí xử lý nước thải, mức phí phải thu, thực hiện giám sát thu phí đầy đủ đúng theo khối lượng xả thải, bảo đảm đủ chi phí cho Nhà máy Xử lý Nước thải tập trung khu công nghiệp vận hành thường xuyên và ổn định;
- Tư vấn, tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc trong việc đàm phán ký kết hợp đồng thu phí xử lý nước thải đối với các doanh nghiệp khu công nghiệp;
- Kết hợp với phòng Kế toán Tài chính trong việc thu phí vận hành xử lý nước thải;
- Xây dựng quy chế quản lý môi trường khu công nghiệp để trình Ban Tổng giám đốc và cơ quan chức năng cho phép ban hành, thực hiện các thủ tục theo quy định của Nhà nước như xin phép xả thải, gia hạn xả thải ...
- Lập kế hoạch, tổ chức và thực hiện các nội dung của báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt;
- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường đối với các doanh nghiệp khu công nghiệp, kiểm tra giám sát việc thực hiện các quy định về xả thải, quản lý chất thải rắn nguy

hại, về khai thác tài nguyên nước, đôn đốc, nhắc nhở các doanh nghiệp tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường;

- Phối hợp với các khu Chế xuất và Công nghiệp Tp HCM, Sở Tài nguyên Môi trường Tp. HCM trong công tác thanh tra, kiểm tra và bảo vệ môi trường, tham mưu cho Ban Tổng giám đốc giải quyết tranh chấp liên quan đến môi trường giữa các doanh nghiệp trong khu công nghiệp;
- Quản lý Trạm trung chuyển chất thải nguy hại có số lượng nhỏ;
- Tổ chức quan trắc, đánh giá hiện trạng môi trường, tổng hợp, xây dựng báo cáo môi trường, định kỳ báo cáo cơ quan chuyên môn về bảo vệ môi trường Thành phố;
- Thực hiện chế độ thông tin báo cáo, theo quy định của Công ty.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty CIDICO tại ngày 24/12/2009

Stt	Cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng
1	Quỹ Đầu Tư Phát Triển Đô Thị TPHCM	33-39 Pasteur - quận 1, TPHCM	2.025.000	22,50%
2	Công CP Chứng khoán Bản Việt	67 Hàm Nghi, quận 1, TPHCM	750.000	8,33%
3	Công ty Xăng dầu khu vực 2	15 Lê Duẩn, quận 1, TPHCM	600.000	6,67%

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ tại ngày 27/8/2002 (mệnh giá: 100.000 đồng/cổ phiếu). Hiện nay các cổ đông này không còn nắm giữ cổ phần sáng lập (Công ty được cổ phần hóa từ năm 2002)

Stt	Cổ đông	Địa chỉ	Số lượng
1.	Đại diện vốn Nhà nước: (ông) Phan Văn Tới	Ấp Tân Tiến, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, TPHCM	45.000cp
2.	(Ông) Phan Văn Tới	Ấp Tân Tiến, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, TPHCM	1.000 cp
3.	(ông) Nguyễn Văn Tâm	Ấp Bàu Tre 1, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, TPHCM	7.500 cp

Stt	Cổ đông	Địa chỉ	Số lượng
4.	(ông) Đặng Ngọc Thành	Áp Tân Tiến, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, TPHCM	2.000 cp
5.	(bà) Vũ Thị Bạch Tuyết	Áp Cây Sộp, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, TPHCM	500 cp
6.	(bà) Lê Thị Rân	Áp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, TPHCM	500 cp
7.	Và 126 cổ đông khác:		93.500 cp

4.3. Cơ cấu cổ đông tại ngày ngày 24/12/2009

Stt	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ trọng
1	Cổ đông Nhà nước	01	2.025.000	22,50%
2	HDQT, BKS, BTGD, KTT	06	386.985	4,30%
3	CBCNV	50	914.150	10,16%
4	Cổ đông bên ngoài CIDICO	192	5.673.865	63,04%
	Cổ đông tổ chức trong nước	7	2.161.185	24,01%
	Cổ đông cá nhân trong nước	180	3.370.480	37,45%
	Cổ đông tổ chức nước ngoài			
	Cổ đông cá nhân nước ngoài	5	142.200	1,58%
	Tổng cộng	249	9.000.000	100,00%

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết 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 tổ chức đăng ký niêm yết

5.1. Danh sách công ty mẹ của Công ty CIDICO

Không có.

5.2. Danh sách công ty con của Công ty CIDICO

Không có

5.3. Những công ty mà Công ty CIDICO đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Không có.

5.4. Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty CIDICO

Không có.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Hoạt động kinh doanh xăng dầu:

Hiện tại, Công ty có tất cả 16 cây xăng, trong đó bao gồm 06 cửa hàng và 10 đại lý bán xăng dầu. Kinh doanh xăng dầu là một trong những hoạt động có đóng góp chủ yếu cho doanh thu của Công ty. Các cửa hàng kinh doanh xăng dầu của Công ty bao gồm:

a. Cửa hàng Kinh doanh Xăng dầu số 1:



- Địa chỉ: Ấp Chợ, Xã Tân Phú Trung, Huyện Củ Chi.
- Diện tích đất sử dụng: 775,2 m².
- Hình thức sử dụng đất: Thuê hàng năm của Nhà nước. Hợp đồng thuê được ký với Sở Tài nguyên Môi trường, thời hạn là từng năm một và đương nhiên được gia hạn cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch hoặc có quyết định thu hồi.

- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2002 (Tiếp nhận từ Công ty Vật Tư Tổng Hợp huyện Củ Chi).
- Doanh thu năm 2008 đạt 12.575.595.147đ; năm 2009 đạt 12.685.199.301đ. Lợi nhuận năm 2008 của cửa hàng đạt 816.162.804đ, năm 2009 đạt 1.160.068.287đ.

b. Cửa hàng Kinh doanh xăng dầu số 2



- Địa chỉ: Ấp Tân Tiến, Xã Tân Thông Hội, Huyện Củ Chi.
- Diện tích đất sử dụng: 553,3 m².
- Hình thức sử dụng đất: Thuê hàng năm của Nhà nước. Hợp đồng thuê được ký với Sở Tài nguyên Môi trường, thời hạn là từng năm một và đương nhiên được gia hạn cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch hoặc có quyết định thu hồi.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2002 (Tiếp nhận từ Công ty Vật Tư Tổng Hợp huyện Củ Chi)
- Doanh thu năm 2008 đạt 18.696.475.496đ; Năm 2009 đạt 17.455.004.554đ. Lợi nhuận năm 2008 của cửa hàng đạt 1.373.218.850đ; năm 2009 đạt 1.654.868.088đ.

c. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 3

- Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, Huyện Củ Chi.
- Diện tích đất sử dụng: 2.436,9 m².

- Hình thức sử dụng đất: Thuê hàng năm của Nhà nước. Hợp đồng thuê được ký với Sở Tài nguyên Môi trường, thời hạn là từng năm một và đương nhiên được gia hạn cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch hoặc có quyết định thu hồi.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2002 (Tiếp nhận từ Liên Hiệp Sản Xuất KD XNK huyện Cù Chi)
- Doanh thu năm 2008 đạt 37.211.052.986đ; năm 2009 đạt 31.258.203.772đ. Lợi nhuận năm 2008 của cửa hàng đạt 2.809.923.238đ; năm 2009 đạt 2.628.990.775đ



d. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 4

- Địa chỉ: Ấp Xóm Trại, Xã An Nhơn Tây, Huyện Củ Chi.
- Diện tích đất sử dụng: 1.521,7 m².
- Hình thức sử dụng đất: Thuê hàng năm của Nhà nước. Hợp đồng thuê được ký với Sở Tài nguyên Môi trường, thời hạn là từng năm một và đương nhiên được gia hạn cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch hoặc có quyết định thu hồi.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2002 (Tiếp nhận từ Công ty Vật Tư Tổng Hợp huyện Củ Chi)
- Doanh thu năm 2008 đạt 5.522.926.523đ; năm 2009 đạt 5.102.914.052đ. Lợi nhuận năm 2008 của cửa hàng đạt 568.470.534đ; năm 2009 đạt 559.423.565đ.

e. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 5

- Địa chỉ: Ấp 1, Xã Tân Thạnh Tây, Huyện Củ Chi.
- Diện tích đất sử dụng: 420,8 m².
- Hình thức sử dụng đất: đất thuê của nhà nước. Hợp đồng thuê cũ đã hết thời hạn. Công ty đang tiến hành thủ tục để tái ký hợp đồng với Sở Tài nguyên Môi trường TP. HCM.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2002 (Năm 1994 Công ty Thương Mại Củ Chi được Nhà nước giao đất và xây dựng Cây xăng. Sau đó cổ phần hoá, giao lại cho CIDICO năm 2002).
- Doanh thu năm 2008 đạt 5.808.263.388đ; năm 2009 đạt 6.063.283.483đ. Lợi nhuận năm 2008 của cửa hàng đạt 697.779.205đ; năm 2009 đạt 802.448.038đồng.

f. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 6:



- Địa chỉ: Ấp Thượng, Tân Thông Hội, Huyện Củ Chi.
- Diện tích đất sử dụng: 418 m².
- Hình thức sử dụng: Đất thuê của nhà nước với thời hạn sử dụng đất đến 2050 theo Hợp đồng thuê số 7363/HĐ-TNMT-TTĐK, ngày 7/10/2009.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2008 (CIDICO mua Cây Xăng).
- Doanh thu năm 2008 đạt 6.230.585.464đ; 9 tháng 2009 đạt 5.357.423.910đ. Lợi nhuận năm 2008 của cửa hàng đạt 537.519.820đ; 09 tháng đầu năm 2009 đạt 582.923.468đồng.

Hiện Công ty có mục tiêu mở rộng thêm các cửa hàng, đại lý kinh doanh xăng dầu để đạt các tiêu chí của Tổng Đại lý kinh doanh xăng dầu theo quy định. Hiện Công ty đã ký hợp đồng làm Tổng đại lý kinh doanh xăng dầu với Công ty Xăng dầu Khu vực 2, theo quy định của pháp luật hiện hành thì điều kiện để trở thành Tổng đại lý kinh doanh xăng là:

- Mạng lưới cửa hàng bán lẻ: 05 Cửa hàng.
- Đại lý bán hàng của Công ty: 20 Đại lý.

Với chiến lược kinh doanh của mình, CIDICO dự tính phát triển mạng lưới đại lý và đạt tiêu chuẩn thành Tổng Đại lý kinh doanh xăng dầu vào đầu năm 2012.

6.2. Hoạt động xây dựng

Hoạt động xây dựng chủ yếu của CIDICO là đầu tư xây dựng Khu công nghiệp. Hiện nay, CIDICO đang mở rộng sang đầu tư kinh doanh dự án bất động sản, nhà xưởng cho thuê, nhà ở xã hội, ...

6.2.1. Dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi (giai đoạn 1)





(Ghi chú: DN khác hoạt động trong KCN)

- Tổng diện tích: 215,7 ha.
- Chủ đầu tư: CIDICO
- Tổng vốn đã đầu tư KCN (tính đến 30/11/2009): 170,809 tỷ đồng.
- Hiện trạng: CIDICO đã hoàn tất việc xây dựng cơ sở hạ tầng và đang tiến hành khai thác.
- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm từ 06/4/1999 đến 30/12/2048 theo Quyết Định của Thủ Tướng Chính phủ số 1168/QĐ-TTg ngày 30/12/1998 và Hợp đồng thuê đất giữa CIDICO với Sở Địa chính Nhà đất số 4598/HĐ-GTĐ ngày 06/04/1999.
- Tình trạng pháp lý: Thủ Tướng Chính phủ có Quyết định số 405/TTg ngày 11/06/1997 về việc thành lập và phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Tây Bắc Củ Chi, huyện Củ Chi, TPHCM. Trong đó diện tích dự kiến là: 215,7 ha.

Sau đó, Ngày 18/10/1997 Bộ Trưởng Bộ Xây dựng có Quyết định số 479/BXD/KTQH về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết KCN Tây Bắc Củ Chi, TPHCM. Trong đó có cơ cấu sử dụng đất đai như sau:

- | | | |
|---|------------|---------------|
| ✓ Đất xây dựng các xí nghiệp, kho tàng | : 136,2 ha | chiếm 63,14%. |
| ✓ Đất xây dựng khu trung tâm điều hành dịch vụ tổng hợp | : 8 ha | chiếm 3,71%. |
| ✓ Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật | : 7 ha | chiếm 3,25%. |

✓ Đất giao thông	: 33,3 ha	chiếm 15,43%.
✓ Đất cây xanh, mặt nước	: 31,2 ha	chiếm 14,47%.
Cộng	215,7 ha	chiếm 100%.

Hiện nay, Công ty đang cho 43 đơn vị thuê đất với diện tích: 133,3683 ha và Sở Tài Nguyên Môi Trường là 7,622 ha (đất trong KCN Tây Bắc Củ Chi). Tổng cộng diện tích đất đã cho các công ty và xí nghiệp thuê: 140,9908 ha. Do diện tích đất cho thuê này đã vượt cơ cấu sử dụng đất đai là: 4,7908 ha (140,9908 – 136,2 ha), nên Công ty đang lập hồ sơ gửi UBND TPHCM điều chỉnh lại quy hoạch chi tiết KCN Tây Bắc Củ Chi cho phù hợp với diện tích thực tế sử dụng.

6.2.2. Các dự án xây dựng khác

a. Dự án khu công nghiệp mở rộng:

- Quy mô dự án: 173.24 ha.
- Tổng số vốn đầu tư: 1.720 tỷ đồng.
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm.
- Tiến độ thực hiện dự án: Hiện Công ty đang lập hồ sơ xin đầu tư, dự tính đến quý III năm 2010 sẽ hoàn tất thủ tục đầu tư dự án và quý IV năm 2010 sẽ triển khai đền bù giải toả.
- Thời điểm bắt đầu khai thác kinh doanh: quý I năm 2011.
- Tình trạng pháp lý hiện tại: Dự án khu công nghiệp mở rộng đã được Thủ Tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2099/TTg-CN, ngày 27/12/2005. Hiện nay đang trình UBND Thành phố HCM phê duyệt nhiệm vụ dự án.

b. Dự án khu Tái Định Cư khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi.

- Quy mô dự án: 34,262 ha.
- Tổng số vốn đầu tư: 534 tỷ đồng.
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm.
- Tiến độ thực hiện dự án: Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan, dự tính đến quý II năm 2010 sẽ khởi công xây dựng.
- Tình trạng pháp lý hiện tại: Dự án khu Tái Định cư KCN Tây Bắc Củ Chi đã được UBND Thành phố HCM phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định số 4878/QĐ-UBND. Hiện nay đang lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 của dự án này.

c. Dự án nhà xưởng cho thuê:

- Quy mô dự án: 4 ha.
- Tổng vốn đầu tư: 72,8 tỷ đồng.
- Thời gian hoạt động dự án: 20 năm.
- Tiến độ thực hiện dự án: Đã hoàn tất việc đền bù, giải tỏa và dự kiến triển khai thi công vào Quý I năm 2010.
- Thời điểm bắt đầu khai thác kinh doanh: Quý II năm 2010.
- Tình trạng pháp lý hiện tại: Dự án Nhà xưởng cho thuê đang lập dự án và thiết kế cơ sở để trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

d. Dự án nhà kho Tân Thông:

- Quy mô dự án: 6.000 m².
- Tổng vốn đầu tư: 13,550 tỷ đồng.
- Thời gian hoạt động của dự án: 20 năm.
- Tiến độ thực hiện dự án: Quý I năm 2011 triển khai thi công.
- Thời điểm bắt đầu khai thác kinh doanh: Quý IV năm 2011.
- Tình trạng pháp lý hiện tại: Công ty đang lập thiết kế cơ sở của dự án để trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

e. Dự án nhà văn phòng Tân Qui:

- Quy mô dự án: 400 m².
- Tổng vốn đầu tư: 2,8 tỷ đồng.
- Thời gian hoạt động của dự án: 20 năm.
- Tiến độ thực hiện dự án: đã khởi công xây dựng tháng 11 năm 2009.
- Thời điểm bắt đầu khai thác kinh doanh: dự kiến Quý II năm 2010.
- Tình trạng pháp lý hiện tại: Dự án Nhà Văn phòng Tân Qui đã được UBND huyện Củ Chi cấp giấy phép xây dựng số 490/GPXD, ngày 28/10/2009. Hiện nay Công ty đang tiến hành xây dựng.

f. Dự án nhà ở thu nhập thấp huyện Củ Chi

- Quy mô dự án: 6.114 m².
- Tổng vốn đầu tư: 56,6 tỷ đồng.
- Thời gian hoạt động của dự án: lâu dài.

- Tiến độ thực hiện dự án: Dự kiến Quý II năm 2010 triển khai thi công.
- Thời điểm bắt đầu khai thác kinh doanh: quý II năm 2011.
- Tình trạng pháp lý hiện tại: Dự án này đã được UBND huyện Củ Chi chấp thuận chủ trương cho Công ty đầu tư dự án tại Công văn số 1124/UBND-VP, ngày 07/05/2009. Hiện nay, Công ty đang trình UBND Thành phố về chủ trương đầu tư dự án này.

g. Dự án khu dân cư Tân Phú Trung:

- Quy mô dự án: 43 ha.
- Thời gian hoạt động của dự án: lâu dài.
- Tổng vốn đầu tư: 508 tỷ đồng
- Tiến độ thực hiện dự án: Quý II năm 2010 triển khai thi công.
- Thời điểm bắt đầu khai thác kinh doanh: năm 2012.
- Tình trạng pháp lý hiện tại: Dự án khu dân cư Tân Phú Trung được UBND huyện Củ Chi chấp thuận cho Công ty làm chủ đầu tư dự án tại Công văn số 2836/UBND-CT, ngày 30/09/2009. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 của dự án đã được UBND huyện Củ Chi phê duyệt tại Quyết định số 47/2007/QĐ-UBND, ngày 14/05/2007. Hiện nay, Công ty đang lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án này.

Ngoài ra, Công ty còn thuê đất ngoài khu CN là 12 khu đất để kinh doanh, làm văn phòng Công ty, các cửa hàng KD xăng dầu, kho chứa bia ...với diện tích là 36.815 m². Trong đó, tòa nhà văn phòng Công ty hiện nằm tại đường D3- KCN Tây Bắc Củ Chi với diện tích đất thuê là: 2.704 m²



6.3. Hoạt động kinh doanh dịch vụ ăn uống

Hoạt động kinh doanh dịch vụ ăn uống là hoạt động phụ thêm của Công ty. Hiện Công ty thành lập nhà hàng Hoa Viên Tây Bắc tại Cử Chi chủ yếu là cung cấp dịch vụ ăn uống cho khách vắng lai. Ngoài ra, Công ty còn cung cấp suất ăn công nghiệp cho công nhân các xí nghiệp trong khu công nghiệp do CIDICO quản lý. Tuy nhiên, việc cung cấp suất ăn công nghiệp còn ít và không thường xuyên, chủ yếu cung cấp theo yêu cầu hàng ngày.

Doanh thu của hoạt động kinh doanh này năm 2008 đạt 3,9 tỷ đồng, 09 tháng đầu năm đạt khoảng 4,6 tỷ đồng.



6.4. Hoạt động kinh doanh rượu bia

Ngoài việc tiến hành các hoạt động kinh doanh chính là đầu tư khu công nghiệp và kinh doanh xăng dầu, CIDICO còn kinh doanh đại lý rượu bia. Hoạt động trong mảng này của CIDICO chủ yếu là làm tổng đại lý, nhận rượu bia từ các nhà sản xuất để bỏ mỗi lại cho các đại lý, hộ kinh doanh bán lẻ khác.

Doanh thu năm 2008 đạt 3.874.408.182đ và 9 tháng đầu năm 2009 đạt 4.309.772.216đ.

6.5. Hoạt động đầu tư

Tính đến thời điểm 31/12/2008, CIDICO có đầu tư vào một số đơn vị tiêu biểu như sau:

- Ngân hàng TMCP Việt Á với tổng số vốn tiền là 122.529.000.000 đồng với tư cách là cổ đông chiến lược.
- Công ty CP Đầu tư AMIC với tổng số tiền là 23.996.500.000 đồng.

- Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc với số tiền là 12.000.000.000 đồng.

7. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

Sản phẩm dịch vụ chính của Công ty:

a. Doanh thu thuần từng nhóm sản phẩm, dịch vụ

Dvt: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2007		Năm 2008		Năm 2009	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Thu từ bán xăng, dầu, có cốt trúc (*), bia, gaz	87.572	74,29%	144.029	85,04%	142.027	86,33%
Thu từ hoạt động xây dựng, cho thuê đất KCN	26.834	22,76%	21.422	12,65%	18.688	11,36%
Thu từ hoạt động kinh doanh ăn uống	3.476	2,94%	3.911	2,3%	3.801	2,31%
Cộng	117.882	100%	169.362	100%	164.516	100%

(Nguồn: báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2007, 2008 và 2009).

(*) Hoạt động mua bán cốt trúc : Là việc CIDICO mua các sản phẩm thủ công làm bằng tre, trúc làm tấm lót sàn xe để bán lại cho các xe chuyên vận tải hàng hóa.

Nhận xét: Nhìn chung doanh thu tăng đều qua các năm, riêng doanh thu từ hoạt động xây dựng bị giảm dần do Công ty mới thành lập xí nghiệp xây dựng nên hoạt động còn bị hạn chế và chưa đem lại nhiều doanh thu cho Công ty.

b. Giá vốn từng nhóm sản phẩm, dịch vụ

Dvt: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2007		Năm 2008		Năm 2009	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng

Khoản mục	Năm 2007		Năm 2008		Năm 2009	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Từ hoạt động bán xăng, dầu, có cốt trúc, bia, gaz	83.560	91,6%	135.586	93,6%	133.110	93,66%
Từ hoạt động xây dựng	4.833	5,3%	6.107	4,22%	5.974	4,20%
Từ hoạt động kinh doanh ăn uống	2.872	3,15%	3.129	2,17%	3.035	2,14%
Cộng	91.238	100%	144.825	100%	142.119	100%

(Nguồn: báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2007, 2008 và 2009).

Giá vốn hoạt động xây dựng, cho thuê khu công nghiệp thấp so với doanh thu của hoạt động xây dựng, cho thuê khu công nghiệp do hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp không có chi phí giá vốn mà chỉ có chi phí khấu hao hàng năm khoảng 400.000.000 đồng trong khi doanh thu cho thuê khu công nghiệp hàng năm khoảng 12.000.000.000 đồng.

c. Lợi nhuận hoạt động kinh doanh từng nhóm sản phẩm, dịch vụ

Dvt: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2007		Năm 2008		Năm 2009	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Hoạt động bán xăng, dầu, có cốt trúc, bia, gaz	1.499	9,15%	4.441	46,3%	8.917	39,81%
Hoạt động xây dựng, cho thuê đất KCN	15.250	93,1%	5.561	57,6%	12.714	56,77%
Hoạt động kinh doanh ăn uống	(369)	(2,25)	(353)	(3,7%)	766	3,42%
Cộng	16.380	100%	9.649	100%	22.397	100%

(Ghi chú : Lợi nhuận nêu trên được tính sau khi đã phân bổ các chi phí liên quan)

Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh ăn uống bị lỗ trong năm 2007 và 2008 là do nhà hàng mới thành lập bên lượng khách hàng chưa nhiều trong khi đó CIDICO phải duy trì chi phí quản lý liên quan. Tuy nhiên sang năm 2009, hoạt động kinh doanh ăn uống đã phát sinh lãi (khoảng 766 triệu), do việc kinh doanh hiệu quả, lượng khách hàng có tăng và cũng do CIDICO tiết kiệm chi phí quản lý.

8. Nguyên vật liệu

Hoạt động của Công ty CIDICO bao gồm các lĩnh vực chính:

a. Hoạt động kinh doanh xăng dầu

Đối với nguồn nguyên liệu là xăng dầu, Công ty CIDICO đã ký hợp đồng số 00901800/TDL-2009 ngày 30/12/2008 với Công ty xăng dầu khu vực 2 với thời gian cung cấp nguyên liệu là từ 01/01/2009 đến 31/12/2013. Như vậy, đối với hoạt động kinh doanh xăng dầu, nguồn nguyên liệu cho Công ty là tương đối ổn định.

b. Hoạt động đầu tư, khai thác bất động sản

Hoạt động trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp và khu dân cư, ... nên nguồn nguyên liệu đầu vào của CIDICO được xác định là các quỹ đất nằm trong các dự án đã được quy hoạch tổng thể.

Với uy tín và thương hiệu của mình, CIDICO được nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư vào nhiều lĩnh vực khác nhau như Khu công nghiệp, khu dân cư, văn phòng cho thuê, ... Hiện tại, tổng diện tích đất mà CIDICO được quyền sử dụng là 475,25 ha, trong đó:

- Đất KCN Tây Bắc Củ Chi : 215,7 ha.
- Đất các dự án đang tiến hành : 255,75 ha.
- Đất thuê sử dụng cho kinh doanh xăng dầu, nhà kho, văn phòng : 3,6 ha.

Tất cả diện tích đất trên, Công ty CIDICO đã ký hợp đồng thuê đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý để tiến hành xây dựng.

Bên cạnh đó, để đầu tư cơ sở hạ tầng và các công trình trên, CIDICO đã ký hợp đồng với các nhà thầu, các doanh nghiệp cung ứng dịch vụ xây lắp có đầy đủ năng lực theo yêu cầu (thông qua việc đấu thầu theo quy định). Để đảm bảo chất lượng và nguồn nguyên liệu ổn định, CIDICO đã ký hợp đồng với các nhà thầu uy tín, có thương hiệu trên thị trường và có mối quan hệ làm ăn lâu dài với các Công ty như Công ty cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 610, Công ty công trình Giao thông Công chánh, Công ty TNHH Xây dựng Lê Phan... Hơn nữa, các nhà thầu cung cấp cho CIDICO rất đa dạng, phong phú nên CIDICO có nhiều sự lựa chọn nhằm đảm bảo sự ổn định, tiến độ trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

c. Hoạt động kinh doanh rượu bia và các sản phẩm phụ của bia

Hoạt động làm đại lý bán rượu bia của CIDICO chỉ là hoạt động phụ thêm trong ngành nghề kinh doanh chính của CIDICO. CIDICO chủ yếu lấy hàng từ nhà máy bia Sài Gòn và phân phối lại cho các đại lý bán lẻ khác. Nguồn hàng này là tương đối ổn định.

9. Chi phí sản xuất

- a. Tỷ trọng các khoản mục chi phí của Công ty CIDICO so với doanh thu thuần cung cấp hàng hóa và dịch vụ:

Dvt: triệu đồng

STT	Yếu tố chi phí	Năm 2007		Năm 2008		Năm 2009	
		Giá trị	% so với doanh thu	Giá trị	% so với doanh thu	Giá trị	% so với doanh thu
1	Giá vốn hàng bán	91.237	77,39%	144.825	85.51%	142.119	86.4%
2	Chi phí bán hàng	5.317	4.51%	7.972	4.7%	8.384	5.09%
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.947	4.2%	6.915	4.08%	4.338	2.64%
	Cộng	101.501	86,1%	159.712	94.3%	154.841	94.12%

(Nguồn: báo cáo tài chính kiểm toán năm 2007, 2008 và 2009).

Nhận xét: Chi phí Công ty tăng theo các năm do doanh thu các năm tăng, tuy nhiên năm 2009 tốc độ tăng chi phí nhanh hơn tốc độ tăng doanh thu do tài sản cố định tăng lên nên làm tăng chi phí khấu hao, tăng lương nhân viên do việc mở rộng các phòng ban trong Công ty.

- b. Cơ cấu chi phí:

Dvt: triệu đồng

STT	Yếu tố chi phí	Năm 2007		Năm 2008		Năm 2009	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Giá vốn hàng bán	91.237	89,89%	144.825	90,68%	142.119	91,78%
2	Chi phí bán hàng	5.317	5,24%	7.972	4,99%	8.384	5,41%
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.947	4,87%	6.915	4,33%	4.338	2,80%
	Tổng	101.501	100,00%	159.712	100,00%	154.841	100,00%

(Nguồn: báo cáo tài chính kiểm toán năm 2007, 2008, 2009).

Trong năm 2009, chi phí bán hàng của Công ty tăng do tăng chi phí khấu hao tài sản, tăng lương nhân viên. Trong khi đó chi phí quản lý doanh nghiệp giảm mạnh do trong năm 2009 Công ty chưa nhận được thông báo nộp thuế từ Cơ quan thuế nên chưa hạch toán tiền thuế đất phải nộp vào chi phí quản lý doanh nghiệp dẫn đến nên chi phí quản lý doanh nghiệp giảm.

10. Trình độ công nghệ

Hoạt động của Công ty CIDICO chủ yếu là kinh doanh xăng dầu và đầu tư vào khu công nghiệp, đầu tư vào các dự án bất động sản nên trình độ công nghệ của Công ty CIDICO chủ yếu là các cán bộ nghiệp vụ giỏi nghiệp vụ chuyên môn để cùng phối hợp giám sát thi công tại công trình, có kinh nghiệm quản trị và các quy trình đã được văn bản hóa theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 là hệ thống quản trị chất lượng đồng bộ và duy trì thực hiện xuyên suốt.

11. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Công ty luôn đặt trọng tâm cho nhiệm vụ đầu tư phát triển mới, coi đây là nhiệm vụ quan trọng hàng đầu, liên quan đến sự tồn tại và phát triển của Công ty.

Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi là KCN linh hoạt trong thanh toán, có cơ sở hạ tầng hiện đại, đáp ứng nhiều nhu cầu khác nhau của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp và các khách hàng tiềm năng. Công ty xây dựng các nhà xưởng để cho thuê, giảm mức vốn cho nhà đầu tư và tăng thêm giá trị cho công ty; xây dựng nhà lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp nhằm tạo điều kiện thuận lợi hơn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các nhà máy trong khu công nghiệp.

Ngoài các dự án hoạt động sản xuất kinh doanh chính hiện nay như: đầu tư vào KCN Tây bắc Củ Chi (giai đoạn đầu và giai đoạn mở rộng), hiện nay, Công ty CIDICO cũng tham gia phát triển các khu dân cư, nhà cho người có thu nhập thấp, văn phòng, nhà kho cho thuê nhằm đa dạng hóa ngành nghề và phục vụ nhu cầu nhà ở của người lao động; đầu tư phát triển dịch vụ ăn uống v.v...

12. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

a. Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng

Đối với hoạt động kinh doanh xăng dầu: Công ty chỉ hoạt động thương mại nên chất lượng sản phẩm do nhà cung cấp chịu trách nhiệm. Tuy nhiên, để đảm bảo việc phân phối hàng đúng tiêu chuẩn chất lượng do nhà nước quy định, Công ty thường xuyên kiểm tra các chỉ tiêu thông thường theo qui định của Nhà Nước.

Đối với hoạt động xây dựng: Công ty luôn tuân thủ quy định của Bộ xây dựng, Cơ quan nhà nước về tiêu chuẩn xây dựng an toàn và phù hợp với quy định pháp luật.

b. Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty CIDICO

Công ty liên tục đào tạo đội ngũ giám định viên nội bộ để thực hiện định kỳ giám định chất lượng toàn công ty và hoạt động về công tác cải tiến chất lượng. Chịu trách nhiệm cho chất lượng của các công trình do Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng của Công ty đảm nhận.

13. Hoạt động Marketing

a. Khách hàng mục tiêu

Công ty CIDICO nhắm đến một nhóm khách hàng riêng biệt: các công ty trong nước và nhà đầu tư nước ngoài. Công ty xác định đó là những khách hàng tiềm năng để tập trung tiếp thị và vận động thu hút đầu tư vào KCN.

Công ty thường xuyên trao đổi với các doanh nghiệp đã đầu tư vào KCN nhằm hỗ trợ các vấn đề phát sinh liên quan, nắm bắt nhu cầu của các doanh nghiệp đã đầu tư vào KCN cần mở rộng thêm nhà xưởng hoặc thuê thêm đất với phương thức thanh toán linh hoạt và có nhiều chính sách ưu đãi.

Công ty thường xuyên tiếp cận và làm việc trực tiếp với các doanh nghiệp tiềm năng, tìm hiểu nhu cầu mở rộng sản xuất của các KCN và gửi thư chào dịch vụ cho doanh nghiệp. Ban lãnh đạo trực tiếp tiếp cận các khách hàng có vốn đầu tư nước ngoài; bộ phận Marketing hỗ trợ Ban lãnh đạo thực hiện các công việc mở rộng thị trường, trao đổi với khách hàng hiện tại và khách hàng tiềm năng.

b. Chính sách giá cả

Công ty theo dõi điều chỉnh tăng giá thuê đất, thuê mua nhà xưởng theo từng thời kỳ tùy theo tình hình thu hút đầu tư. Tuy nhiên, số lần điều chỉnh không nhiều và mức dao động không lớn như những năm trước để giữ sức cạnh tranh với các khu công nghiệp khác trên địa bàn Thành phố và khu vực các Tỉnh lân cận. Đồng thời, công ty cũng áp dụng chế độ khuyến mãi để tăng sự phong phú trong phương thức thanh toán và Công ty có thể thu được tiền sớm để tập trung nguồn vốn đầu tư.

c. Chính sách khuyến khích

Để quảng bá về hình ảnh KCN, Công ty CIDICO tăng cường cung cấp các dịch vụ mới và tích cực hỗ trợ khách hàng trước và sau đầu tư; củng cố kiến thức cho đội ngũ tư vấn đầu tư, cập nhật kiến thức pháp luật thường xuyên, tạo điều kiện cho nhân viên tham gia các khóa học nâng cao chuyên môn, nghiệp vụ v.v....Ngoài ra, Công ty CIDICO cũng chú trọng đến vấn đề quảng cáo, quảng bá thương hiệu hình ảnh của Công ty CIDICO qua báo chí, Website ...

14. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Công ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký bảo hộ độc quyền nhãn hiệu hàng hóa về biểu tượng công ty (logo) theo giấy chứng nhận số 0226/QĐ-KD, ngày 12/1/2004 do Cục Sở hữu trí tuệ cấp. Thời gian bảo hộ là 10 năm và có thể được gia hạn.

15. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

a. Hợp đồng đầu ra

Stt	Hợp đồng	Giá trị	Đối tác	Thực hiện
01	Hợp đồng bán xăng dầu số 1/HDDL..CIDICO ngày 01/01/2009	Theo thực tế	DN Tư Nhân Mạnh Hùng	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2010
02	Hợp đồng bán gas hoá lỏng số 01/CC-SH/2009 ngày 01/01/2009	Theo thực tế	Công ty TNHH SHINIH VN	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2009
03	Hợp đồng bán cốt, tấm vòng, giấy, dây buộc róc số 01/HDMB ngày 01/01/2009	Theo thực tế	Công ty CP Vận Tải Biển Việt Nam	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2009
04	Hợp đồng bán bã hèm bia số 02/HDBH-2009, ngày 02/01/2009	Theo thực tế	Hộ sản xuất Nguyễn Hiền Vinh	Từ 02/01/2009 đến 31/12/2009
05	Hợp đồng thuê lại đất số 04/HDCT, ngày 1/6/2004	248.275,23 USD/năm	Tổng Công ty Bia rượu Nước giải khát SG	43 năm
06	Hợp đồng thuê lại đất số 04/HDCT, ngày 2/7/2001	162.902,16 USD/năm	Công ty TNHH HANSAE VN	46 năm

b. Hợp đồng đầu vào

Stt	Hợp đồng	Giá trị	Đối tác	Thực hiện
01	Hợp đồng Mua xăng dầu số 00901800/TIDL-2009 ngày 30/12/2008	Theo thực tế	Công ty xăng dầu khu vực 2	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2013
02	Hợp đồng mua gas hoá lỏng số 14/HGR-PTS ngày 01/01/2009	600.000.000d	Công ty CP Vận Tải và Dịch Vụ Petrolimex Sài Gòn	Từ 01/01/2009 đến 31/12/2009
03	Hợp đồng mua Bia Sài Gòn số 04, ngày 01/04/2009	4.340.793.600d/năm	Chi nhánh Cty CP Thương Mại Sa Be	Từ 01/04/2009 đến 31/03/2010

Stt	Hợp đồng	Giá trị	Đối tác	Thực hiện
			Co Trung Tâm	
04	Hợp đồng mua bã hèm bia số 26/HĐMB/HL ngày 04/02/2009	Theo thực tế	Công ty CP Hưng Long	Từ 01/02/2009 đến 31/12/2009

16. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất

16.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất

- Kết quả hoạt động kinh doanh 2007, 2008 và 2009 của Công ty CIDICO

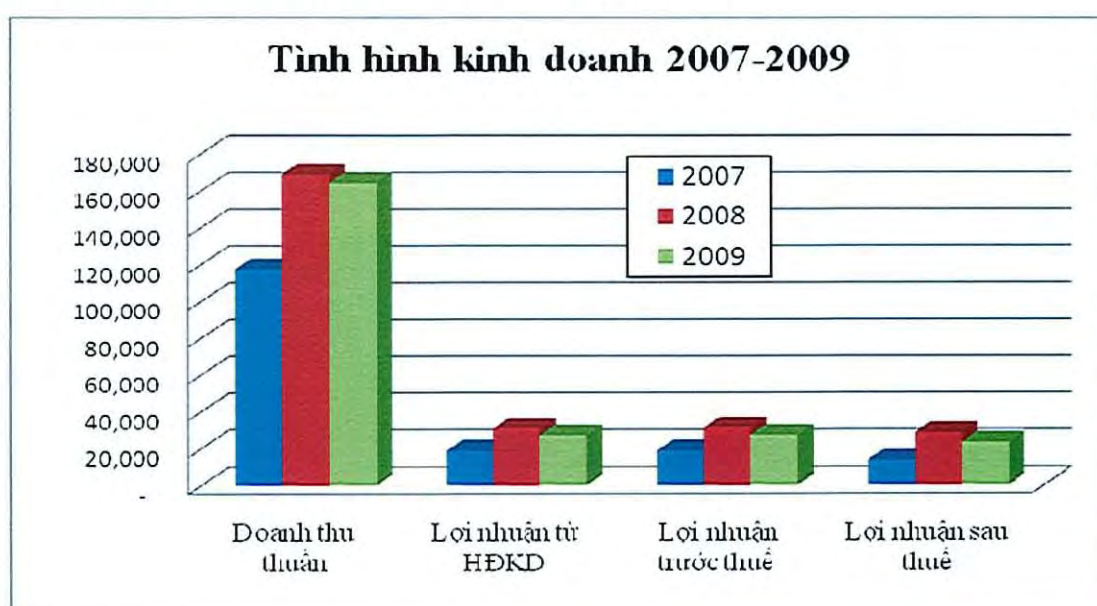
Dvt: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009
1	Tổng giá trị tài sản	380.823.401.779	448.559.258.676	448.395.861.353
2	Doanh thu thuần	117.882.853.181	169.361.902.664	164.515.808.430
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.644.950.071	24.536.612.538	22.396.055.523
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	19.059.223.254	31.128.645.290	27.397.274.181
5	Lợi nhuận khác	-12.849.699	263.356.548	62.745.604
6	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	19.046.375.555	31.392.001.838	27.460.019.785
7	Lợi nhuận sau thuế TNDN	13.781.699.162	28.693.064.667	23.435.708.163
9	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tổng lãi chia cổ đông/khối lượng cp đang lưu hành bình quân)	2.723	4.782	3.469
-	Khối lượng cổ phiếu lưu hành	6.000.000 cp	6.000.000 cp	9.000.000 cp
-	Mệnh giá cổ phần	10.000d/cp	10.000d/cp	10.000d/cp
10	Tỷ lệ cổ tức đã chi bằng tiền/vốn	19,20%	30%	

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009
	điều lệ bình quân			
-	Cổ tức đã thực chi bằng tiền cho cổ đông	8.175.000.000	18.000.000.000	
-	Vốn điều lệ	60.000.000.0000	60.000.000.000	90.000.000.000

(Nguồn: báo cáo tài chính kiểm toán năm 2007, 2008 và 2009)

Mệnh giá cổ phiếu đã được quy đổi thành 10.000 đồng/01 cổ phiếu



16.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

Tổng giá trị tài sản của Công ty tăng trong năm 2008, năm 2007 là 380.823.401.779 đồng, năm 2008 tăng lên 448.559.258.676 đồng. Nguyên nhân tăng chủ yếu là do Công ty thu tiền ứng trước tiền thuê đất trong khu công nghiệp từ các khách hàng.

Doanh thu thuần năm 2007 là 117.882.853.181 đồng, năm 2008 tăng lên là 169.361.902.664 đồng, phần tăng doanh thu chủ yếu từ xăng dầu do giá xăng năm 2008 tăng mạnh. Tuy nhiên mức hoa hồng CIDICO được hưởng ổn định nên lợi nhuận tăng không đáng kể.

Lợi nhuận gộp năm 2008 giảm, đạt 24.536.612.538 đồng trong khi năm 2007 là 26.644.950.071 đồng là do năm 2008 giá xăng dầu có biến động tăng giá nhiều nhưng Công ty không dự trữ nguồn xăng dầu nhiều nên lãi gộp năm 2008 có giảm. Tuy nhiên lợi nhuận trước thuế lại tăng, đạt 31.392.001.838 đồng nguyên nhân là do thu nhập tài chính tăng từ việc chia cổ tức và tiền lãi ngân hàng. Năm 2007 thu cổ

tức khoảng 1 tỷ đồng, năm 2008 tiền thu cổ tức là 6,7 tỷ đồng. Ngoài ra, lãi tiền gửi ngân hàng năm 2007 khoảng 2,2 tỷ đồng, năm 2008 là 4,6 tỷ đồng, tăng 2,4 tỷ đồng so với năm 2007.

Năm 2009, lợi nhuận sau thuế của Công ty là 23.435.708.136 tỷ đồng, vượt kế hoạch đề ra của năm 2009 (kế hoạch đề ra cho năm 2009 lợi nhuận trước thuế của Công ty là 20,7 tỷ đồng).

17. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

17.1. Vị thế của công ty trong ngành

Quy mô tài sản, vốn, doanh thu và lợi nhuận của Công ty CIDICO so với các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành năm 2009 như sau:

Dvt: triệu đồng

Stt	Hạng mục	ITA	TIX	SZL	D2D	CIDICO
1.	Tổng tài sản	7.195.770	1.100.060	736.129	712.615	448.395
2.	Vốn điều lệ	2.038.432	120.000	100.000	107.000	90.000
3.	Vốn chủ sở hữu	4.824.222	429.387	223.988	271.104	144.868
4.	Doanh thu thuần	940.517	554.449	59.912	119.440	164.515
5.	Lợi nhuận từ hoạt động KD	296.191	64.157	30.478	46.085	27.397
6.	Lợi nhuận trước thuế	281.004	64.070	30.673	46.138	27.460
7.	Lợi nhuận sau thuế	200.533	51.274	26.339	40.938	23.435
8.	Tỷ lệ nợ/tổng tài sản	33%	60,97%	69,58%	60,3%	67,69%
9.	Lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ	9,84%	42,73%	26,33%	38,26%	26%
10.	Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	4,16%	11,9%	11,78%	15,1%	16,5%

(Nguồn: báo cáo tài chính hợp nhất năm 2009 của các công ty được đăng trên website của HOSE, web Công ty)

So với một số đơn vị cùng ngành, Công ty có quy mô tổng tài sản thấp với 448.395 triệu đồng. Vốn chủ sở hữu của Công ty là 144.868 triệu đồng cũng tương đối thấp so với các công ty khác. Tỷ lệ nợ/tổng tài sản của Công ty là 67,69% tương đương với mức bình quân ngành.

Doanh thu thuần của Công ty là 164.515 triệu cũng ở mức trung bình so với những công ty khác, cho thấy hoạt động của Công ty là tốt. Lợi nhuận sau thuế của Công ty chỉ đạt 23.435 triệu đồng ở mức hơi thấp so với các công ty khác nhưng tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ đạt 26% và tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu là 16.5% đạt ở mức trung bình so với các công ty khác cùng ngành là do công ty sử dụng vốn tương đối hiệu quả hơn những công ty khác.

Nhìn chung, Công ty hoạt động có hiệu quả, đạt tỷ suất lợi nhuận trên vốn ở mức tương đối tốt. Hơn nữa, Công ty có điểm mạnh vượt trội so với các công ty khác nhờ có các dự án với quy mô lớn, có khả năng đem lại hiệu quả cao, cụ thể như:

- Dự án khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng với quy mô là 173.24 ha tại Ấp Trảng Lắm, Xã Trung Lập, và Ấp Bàu Tre Xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, TP. HCM với tổng vốn đầu tư là 1.720 tỷ đồng, dự kiến tiến hành đền bù giải tỏa vào quý IV năm 2010.
- Dự án khu Tái Định Cư khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi với quy mô là dự án là 34.262 ha, nằm ở vị trí thuận lợi tại Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, TP. HCM với số vốn đầu tư dự kiến là 534 tỷ đồng, Công ty dự kiến khởi công xây dựng vào quý II năm 2010.
- Dự án nhà xưởng cho thuê với diện tích là 04 ha, tổng vốn đầu tư dự kiến là 73 tỷ đồng. Dự án nằm ở vị trí Khu C2, KCN Tây Bắc Củ Chi, TP. HCM, dự kiến thi công vào quý I 2010 và tiến hành khai thác vào quý II năm 2010.
- Dự án nhà kho Tân Thông tại Ấp Hậu, Xã Tân Thông Hội, Huyện Củ Chi, TP. HCM với quy mô dự án là 6000 m² Tổng số vốn đầu tư dự kiến là 13.550 tỷ đồng, sẽ triển khai thi công vào quý I năm 2011.
- Dự án nhà ở thu nhập thấp huyện Củ Chi tọa lạc tại vị trí Khu Phố 8, Thị Trấn Củ Chi, TP. HCM với quy mô dự án là 6.114 m². Tổng vốn đầu tư khoảng 56 tỷ, dự kiến thi công vào quý II năm 2010.
- Dự án khu dân cư Tân Phú Trung tại Khu vực Ấp Đình Xã Tân Phú Trung và Ấp Bàu Xiêm, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, TP. HCM với quy mô dự án là 43 ha. Dự kiến dự án bắt đầu thi công vào Quý II năm 2010.
- Dự án nhà văn phòng Tân Quy tại Ấp 1 Xã Tân Thạnh Tây, Huyện Củ Chi, TP. HCM với diện tích là 400 m² Tổng vốn đầu tư là 2,8 tỷ, dự án đã khởi công xây dựng tháng 11 năm 2009, dự kiến đưa vào khai thác vào quý II năm 2010.

Công ty hiện có dự án đã hoàn tất và những dự án sẽ tiến hành triển khai trong tương lai (ngắn hạn và dài hạn). Do vậy nguồn thu nhập của Công ty trong tương lai là chắc chắn và ổn định.

17.2. Triển vọng phát triển của ngành

Về hoạt động mua bán xăng dầu:

Xăng dầu là mặt hàng thiết yếu đáp ứng cho nhu cầu về công nghiệp, nông lâm ngư nghiệp, giao thông vận tải và tiêu dùng... Hiện chưa có nguồn năng lượng nào có thể thay thế hữu hiệu cho loại nhiên liệu

này. Vì vậy với đà tăng trưởng kinh tế ổn định của Việt Nam sẽ kéo theo nhu cầu tiêu thụ xăng dầu gia tăng, đặc biệt là đối với vùng Đông Nam Bộ nơi chiếm tỷ trọng đóng góp cao trong tổng GDP của cả nước.

Tính đến tháng 11/2009 sản xuất công nghiệp tiếp tục phát triển. Giá trị sản xuất công nghiệp tháng 11/2009 theo giá so sánh 1994 ước tính tăng 3,6% so với tháng trước và tăng 13% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 11 tháng, giá trị sản xuất công nghiệp tăng 7,3% so với cùng kỳ năm 2008, bao gồm khu vực kinh tế Nhà nước tăng 3,6% (Trung ương quản lý tăng 5,4%, địa phương quản lý giảm 2,8%); khu vực ngoài Nhà nước tăng 9,4%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài tăng 7,7% (dầu mỏ và khí đốt tăng 9,6%, các ngành khác tăng 7,5%).

Về ngành vận tải, vận tải hành khách 11 tháng ước tính đạt 1809,8 triệu lượt khách, tăng 8% và 78,8 tỷ lượt khách.km, tăng 5,8% so với cùng kỳ năm 2008. Vận tải hành khách đường bộ 11 tháng ước tính đạt 1635,8 triệu lượt khách, tăng 8,4% và 56,9 tỷ lượt khách.km, tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước; đường sông đạt 148,7 triệu lượt khách, tăng 5,1% và 3 tỷ lượt khách.km, tăng 4,8%; đường sắt đạt 10 triệu lượt khách, giảm 4,5% và 3,6 tỷ lượt khách.km, giảm 12,8%; vận tải đường không đạt 10 triệu lượt khách, tăng 3,1% và 15 tỷ lượt khách.km, giảm 2,2%.

Khối lượng hàng hoá vận chuyển 11 tháng ước tính đạt 583,4 triệu tấn, tăng 4,1% và 167,8 tỷ tấn.km, tăng 8,6% so với cùng kỳ năm trước, bao gồm: vận tải trong nước đạt 558,3 triệu tấn, tăng 5,8% và 58,6 tỷ tấn.km, tăng 5,2%; vận tải nước ngoài đạt 25,1 triệu tấn, giảm 5,5% và 109,3 tỷ tấn.km, tăng 9,8%. Vận tải hàng hoá đường bộ 11 tháng ước tính đạt 427 triệu tấn, tăng 5,3% và 21,4 tỷ tấn.km, tăng 8,3% so với cùng kỳ năm 2008; đường sông đạt 107,8 triệu tấn, tăng 2,1% và 17,2 tỷ tấn.km, tăng 2,2%; đường biển đạt 41,2 triệu tấn, giảm 2% và 125,6 tỷ tấn.km, tăng 10%; đường sắt đạt 7,4 triệu tấn, giảm 5,2% và 3,4 tỷ tấn.km, giảm 10,1%.

Với triển vọng phát triển như trên, nhu cầu tiêu thụ xăng dầu trong những năm tới sẽ gia tăng với nhịp tăng trưởng bình quân khoảng 9-12%/năm, cùng với sự phát triển đó thì nhu cầu xây dựng bổ sung kho tiếp nhận cũng tăng lên. Số liệu dự báo của dự án Quy hoạch phát triển hệ thống kho xăng dầu trên phạm vi cả nước đến năm 2010 của Bộ Thương mại đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, nhu cầu tiêu thụ xăng dầu cả nước từ 2005-2010 thể hiện:

DỰ BÁO NHU CẦU XĂNG DẦU TIÊU THỤ PHÂN THEO VÙNG

Đơn vị: triệu tấn

Năm	2000	2005		2010	
		P/án thấp	P/án cao	P/án thấp	P/án cao
Cả nước	7.640	12.802	14.149	18.190	20.104
Đông Nam bộ	3.720	6.483	7.165	9.395	10.383

TP. HCM	2.432	3.800	4.200	5.500	6.142
Bổ sung kho cả nước (m ³)	-	278.000	331.000	122.000	172.000

Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Về hoạt động bất động sản:

Theo cuộc khảo sát bất động sản Việt Nam năm 2009 và triển vọng 2010 của nhóm nghiên cứu Vietnam Report công bố ngày 22/9, thị trường bất động sản Việt Nam sẽ bình phục vào năm 2010-2011. Cuộc khảo sát được dựa trên 35 doanh nghiệp, 500 người tiêu dùng và các chuyên gia đầu ngành tại TP HCM, Hà Nội. Kết quả cho thấy, đối với thị trường Hà Nội, 43% ý kiến cho rằng nguồn cung bất động sản sẽ tăng rất mạnh, 57% nhận định sẽ tăng vừa phải. Trong khi đó, sự chênh lệch về tỷ lệ

này khá lớn tại thị trường TP HCM với 71,4% ý kiến cho rằng nguồn cung sẽ tăng vừa phải và chỉ có 28,6% cho rằng nguồn cung sẽ tăng rất mạnh. Nhận định về thị trường, đa số các chuyên gia tham gia vào các cuộc tọa đàm, phỏng vấn sâu đều cho rằng, cho tới nay các đợt bùng nổ của thị trường bất động sản thường cách nhau từ 5 - 6 năm (các đợt 1995 - 2002 - 2007). Do vậy, chu kỳ tăng giá sắp tới của thị trường bất động sản Việt Nam ít có khả năng khởi đầu trong năm 2009. Thời điểm thị trường tăng giá mạnh và bền vững sẽ rơi vào năm 2011 hoặc 2012. Đặc biệt, đất nền dự án sẽ khởi sắc trong ngắn hạn, 43% ý kiến chuyên gia và doanh nghiệp cho rằng thị trường đất nền dự án sẽ chứng kiến sự bùng nổ trong ngắn hạn.

Trong số gần 500 mẫu điều tra tại cả hai thị trường Hà Nội và TP HCM, 61,5% người tiêu dùng cho biết, họ sẽ mua bất động sản phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt ở của gia đình. Với mục đích đầu tư kiếm lợi nhuận trong ngắn hạn chỉ có 11,5% và cho mục đích đầu tư dài hạn chiếm gần 27% trong số người tham gia cuộc điều tra.

Thị trường nhà phố, nhà ở cho người có thu nhập thấp, tăng mạnh trong ngắn hạn, 60% trong số các ý kiến tham vấn từ điều tra cho rằng thị trường nhà phố, nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp có xu hướng phát triển rất mạnh trong ngắn hạn. Do có tốc độ di cư dân số từ ngoại thành và các tỉnh lân cận đổ về thành phố tăng nhanh, chủ đầu tư ngày càng được nhiều ưu đãi về ngân sách và nhu cầu nhà ở xã hội.

Theo nhận định của Công ty cổ phần Thẩm định giá Cenvalue, giá thuê văn phòng trung bình những tháng đầu năm 2009 đã giảm 11%. Tỷ lệ lấp đầy tại khu vực trung tâm đã giảm xuống còn 91%, thấp hơn 3% so với quý 4/2008.

Theo nhiều công ty bất động sản, giá chào thuê văn phòng hạng A đã giảm đúng như dự kiến vào quý 1/2009, giảm 8% so với cuối năm 2008, gần bằng mức giá của quý 1/2008. Tại thời điểm cuối quý 1/2009, tỷ lệ trống của văn phòng hạng A tăng 2,6%. Đáng chú ý, tỷ lệ trống đang có xu hướng tăng nhanh trong những tháng kế tiếp.

Giá thuê văn phòng hạng B tiếp tục giảm trong nửa đầu năm 2009, giảm 5% so với cùng thời điểm năm 2008. Tỷ lệ trống của phân khúc văn phòng hạng B thay đổi đáng kể trong quý vừa qua trong lúc lượng cung lớn đã đưa vào thị trường từ cuối năm 2008. Hiện tại tỷ lệ trống của văn phòng hạng B vào khoảng 19%. Tỷ lệ trống này tập trung chủ yếu ở các tòa nhà mới hoàn thiện. Các tòa nhà văn phòng hạng B cũ có tỷ lệ trống 8%.

Theo Công ty Thẩm định giá Cenvalue, dù mức giá cho thuê hiện tại thấp, nhưng việc quan trọng hơn đối với chủ đầu tư là khả năng duy trì tỷ lệ trống thấp trong khi một nguồn cung mới gồm 100.000 m² văn phòng cho thuê hạng B và 130.000 m² văn phòng hạng A dự kiến đi vào hoạt động trong năm nay.

Công ty cổ phần Thẩm định giá Cenvalue dự báo, sẽ có hơn 1,1 triệu mét vuông văn phòng cho thuê được đưa ra thị trường từ nay đến cuối năm 2012. Trong đó, hơn 190.000 m² sẽ được hoàn thiện vào cuối năm 2009 và 400.000 m² văn phòng được gia tăng vào năm 2010.

Hiện tại, giá cho thuê văn phòng hạng A, B giảm khoảng trên dưới 10% so với thời điểm đầu năm 2009. Ngược lại văn phòng hạng C vẫn giữ giá hoặc giảm không đáng kể.

Một số chuyên gia cho rằng, văn phòng hạng C lên ngôi bởi cuộc khủng hoảng tài chính đã buộc nhiều doanh nghiệp phải cắt giảm chi tiêu, giảm chi phí cho việc thuê mượn văn phòng. Văn phòng hạng C thường là các tòa nhà từ 7 - 15 tầng, mặt tiền rộng từ 5 - 10 m, gồm điều hòa, điện nước đầy đủ, diện tích mặt bằng khoảng 70 - 200 m² đáp ứng được nhu cầu của nhiều doanh nghiệp.

Theo dự báo của các chuyên gia kinh tế, nền kinh tế đang trên đà phục hồi và các doanh nghiệp đang bắt đầu chuẩn bị những kế hoạch mở rộng hoạt động kinh doanh trở lại sau thời gian đối phó với khó khăn. Các văn phòng cho thuê hy vọng sẽ được thuê hết diện tích.

17.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước

Về hoạt động kinh doanh xăng dầu:

Mặc dù bị ảnh hưởng bởi cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới nhưng khả năng tăng trưởng kinh tế của Việt Nam là khá lạc quan. Với tốc độ tăng trưởng kinh tế cao của khu vực Đông Nam Bộ, trong đó có TP. HCM – vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, đây sẽ là nhân tố ảnh hưởng lớn đến sự gia tăng nhu cầu tiêu thụ xăng dầu của cả khu vực Đông Nam Bộ và cả nước, điều này cho thấy cơ hội tốt của Công ty trong việc mở rộng và phát triển kinh doanh trong tương lai.

Để phù hợp với định hướng phát triển kinh tế chung của nền kinh tế, Công ty có kế hoạch mở rộng hoạt động kinh doanh xăng dầu, tăng số đại lý và cửa hàng xăng dầu trong khu vực để đáp ứng nhu cầu tiêu dùng ngày càng nhiều của người dân và các doanh nghiệp, đồng thời đạt tiêu chuẩn là Tổng Đại lý kinh doanh xăng dầu trong những năm tới.

Về hoạt động bất động sản:

Nhiều chuyên gia dự báo, thời gian tới đây, thị trường bất động sản cao cấp của Việt Nam sẽ là đích nhắm của nhiều nhà đầu tư. Đặc biệt, sẽ có nhiều nhà đầu tư tìm kiếm cơ hội đầu tư vào bất động sản tại hai thị trường lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong tương lai khi tình hình kinh tế hồi phục và đầu tư nước ngoài ngày càng đổ mạnh vào Việt Nam cộng thêm chính sách cho người nước ngoài được mua nhà tại Việt Nam sẽ làm cho thị trường bất động sản thêm sôi động đặc biệt là căn hộ cao cấp, trung tâm thương mại, văn phòng công ty và đất cho thuê tại các khu công nghiệp.

Nắm bắt được nhu cầu trên, CIDICO tiếp tục đầu tư mở rộng KCN với diện tích là 173 ha tại Củ Chi. Dự án đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư.

Bên cạnh dự án KCN mà Công ty CIDICO đã thực hiện, Công ty CIDICO cũng đang bắt đầu mở rộng sang việc thực hiện đầu tư ở các lĩnh vực khác như xây dựng chung cư, văn phòng cho thuê, nhà ở cho người có thu nhập thấp, ... Theo nhiều chuyên gia bất động sản dự báo, thị trường bất động sản sẽ hoạt động nhộn nhịp vào năm 2011, năm 2012. Do vậy Công ty CIDICO chuẩn bị tham gia thực hiện các dự án bất động sản trong thời điểm này là hợp lý.

18. Chính sách đối với người lao động

18.1. Tình hình lao động

Yếu tố	31/12/2009	Tỷ lệ
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	95	100,00%
Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	4,236	
Phân theo trình độ chuyên môn		
- Đại học và trên Đại học (người)	32	33,68%
- Cao đẳng, trung cấp (người)	6	6,32%
- Khác (người)	57	60,00%
Phân theo hợp đồng		
Công chức viên chức Nhà nước	01	1,05%
- Hợp đồng dài hạn (người)	87	91,58%
- Hợp đồng ngắn hạn (người)	07	7,37%

(Nguồn: Công ty CIDICO).

18.2. Chính sách đối với người lao động:

Các lao động ký hợp đồng dài hạn đều được mua bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, có sổ bảo hiểm xã hội, có sổ lao động đúng theo quy định. Ngoài ra Công ty còn có các chính sách:

- Tạo điều kiện cho CB.CNV được nghỉ phép năm.
- Tham quan nghỉ mát mỗi năm 1 lần.
- Mua thêm bảo hiểm tai nạn (ngoài quy định) cho CB.CNV.
- Thu nhập bình quân (Tiền lương + Tiền ăn trưa): 4.326.000đ/người/tháng.
- Hàng năm có cử người theo học các khoá ngắn hạn về chuyên môn nghiệp vụ như : PCCC, Nghiệp vụ bán hàng, Giám đốc Tài chính, Giám đốc Nhân sự, Giám đốc Điều hành ...

Về thời gian làm việc, thời gian nghỉ ngơi: Người lao động được hưởng các chế độ nghỉ theo đúng luật như: nghỉ 12 ngày phép/năm, 9 ngày lễ và tết ...

Mọi người được đào tạo về nhận thức ISO, đào tạo chuyên gia đánh giá nội bộ, đào tạo về hệ thống thông tin điều hành nội bộ, cử người đi đào tạo các khóa học về chuyên môn nghiệp vụ theo yêu cầu của công việc.

19. Chính sách cổ tức

Phân phối cổ tức năm 2007 và 2008

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008
Vốn điều lệ	60.000.000.000	60.000.000.000
Số lượng cổ phiếu phát hành	600.000	600.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	0	0
Số lượng cổ phiếu lưu hành	600.000	600.000
Tỷ lệ cổ tức bằng tiền/vốn điều lệ	19,20%	30,00%
Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu/vốn điều lệ		
Cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn/vốn điều lệ		

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008
Mệnh giá cổ phiếu	100.000 đồng	100.000 đồng

(Nguồn: Công ty CIDICO).

Mức trả cổ tức của CIDICO do Đại hội đồng cổ đông quyết định từng năm căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty và căn cứ vào quy định tại Điều lệ của Công ty CIDICO cũng như các quy định pháp luật hiện hành.

20. Tình hình tài chính

20.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Trích khấu hao TSCĐ:

- Tài sản cố định trên Bảng cân đối tài sản được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.
- Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, thời gian khấu hao theo khung thời gian qui định tại Quyết định 206/2003/QĐ-BTC ban hành ngày 12/12/2003. Số năm khấu hao của các loại tài sản như sau:

Stt	Loại tài sản	Thời gian
1.	Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 20 năm
2.	Máy móc thiết bị	07 – 08 năm
3.	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 – 10 năm
4.	Trang thiết bị văn phòng	03 – 08 năm

(Nguồn: Công ty CIDICO).

Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

- Công ty CIDICO luôn thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản nợ vay, cũng như nợ của khách hàng.

Các khoản phải nộp theo luật định:

- Công ty CIDICO luôn nộp đúng và đủ các khoản thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định của Nhà nước.

Trích lập các quỹ theo luật định:

- Số dư các loại quỹ tại từng thời điểm như sau:

Đvt: đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
1.	Quỹ đầu tư phát triển	2.833.294.444	4.253.601.145	5.487.317.548
2.	Quỹ dự phòng tài chính	2.191.820.678	3.612.127.379	4.779.230.781
3.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.475.999.504	2.948.154.542	2.711.474.751
	Cộng	6.501.114.626	10.813.883.066	12.978.023.080

(Nguồn: báo cáo tài chính kiểm toán 2007, 2008 2009).

Tổng dư nợ vay:

- Bảng nợ vay ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2009 là 1.960.000.000 đồng (Khoản nợ này là khoản nợ dài hạn đến hạn phải trả trong năm tới)

Không có

- Bảng nợ vay trung dài hạn tại thời điểm 31/12/2009

Đơn vị cho vay	Nội dung vay	Hợp đồng				Số nợ vay có đến 31/12/2009 (ngàn đồng)
		Số	Ngày, tháng, năm	Số tiền vay (ngàn đồng)	Thời hạn vay	
Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị TPHCM	Vay vốn đầu tư xây dựng Hệ thống xử lý nước thải tập trung 3000 m ³ /ngày đêm. Vay chương trình kích cầu thông qua đầu tư của Thành phố đợt 11 (Bổ sung); Theo Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 07/03/2008 của UBND TPHCM và Quyết định phê duyệt dự án số 13/QĐ-HDQTN ngày 05/07/2006 của Hội đồng Quản trị Công ty CIDICO - Lãi suất vay 9,3% năm; lãi suất sẽ thay đổi hàng năm	10/2008 /HDQT -QĐT-TD	24/01/08	13.652.179	8 năm	10.712.179

	- Thời gian được hỗ trợ lãi suất vay vốn là 5 năm. - Ngân sách Thành phố hỗ trợ toàn bộ lãi vay.					
--	---	--	--	--	--	--

(Nguồn: báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009).

20.2. Tình hình công nợ hiện nay

• Các khoản phải thu

Các khoản phải thu của Công ty CIDICO

Dvt: đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
1.	Phải thu khách hàng	3.801.940.564	2.556.528.903	4.745.051.239
2.	Trả trước cho người bán	10.801.920	628.817.093	36.423.958
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn			
4.	Phải thu khác	2.182.474.316	2.961.302.889	3.829.015.560
	Cộng phải thu	5.995.216.800	6.146.648.885	8.610.490.757

(Nguồn: báo cáo tài chính kiểm toán năm 2007, 2008 và 2009).

• Các khoản phải trả

Các khoản phải trả của Công ty CIDICO

Dvt: đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
	Nợ ngắn hạn	242.232.199.631	293.749.103.561	292.625.728.837
1.	Vay và nợ ngắn hạn			1.960.000.000
2.	Phải trả người bán	207.341.162	360.649.333	831.700.966
3.	Người mua trả tiền trước	230.856.087.336	281.758.049.476	278.317.506.030

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
4.	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	3.752.289.744	-	-
5.	Phải trả người lao động		-	-
6.	Chi phí phải trả	639.128.461	1.691.713.881	1.422.491.436
7.	Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	6.777.352.928	9.938.690.871	10.094.030.405
	Nợ dài hạn	143.504.722	12.045.388.602	10.901.768.002
8.	Vay và nợ dài hạn		11.852.400.000	10.712.179.000
9.	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	143.504.722	192.988.602	189.589.002
	Tổng cộng nợ phải trả	242.375.704.353	305.794.492.163	303.527.496.839

(Nguồn: báo cáo tài chính kiểm toán năm 2007, 2008 và 2009).

20.3. Cách thức ghi nhận doanh thu

Đối với doanh thu bán hàng: Khi bán hàng, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ: Doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày cuối kỳ.

Đối với doanh thu hoạt động tài chính: Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở trích trước (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

20.4. Giải trình một số hạng mục trong báo cáo tài chính năm 2009

Hàng tồn kho:

3.612.809.069đ

Trong đó:

- Gửi kho Công ty XD KV2:	
+ Dầu Do: 344.802 lít	4.197.274.746đ
+ Xăng M92: 325.319 lít	4.177.421.279đ
- Tồn thịt cá hải sản phục vụ ăn uống của nhà hàng hoa viên Tây Bắc:	58.513.239đ
- Chi phí sản xuất KD dở dang XD công trình chung cư nhà ở xã hội :	193.326.906đ
- Dự án khu dân cư Tân Phú Trung:	1.683.637đ
- Hàng hoá tồn kho:	
Xăng: 182.407 lít	2.341.473.623đ
Dầu: 83.484 lít	996.651.657đ
Nhớt các loại: 5.187 lít	168.764.831đ
Bia: gas, hàng khác	120.939.778đ
Nước ngọt, khoáng phục vụ ăn uống:	62.999.905đ

20.5. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	2007	2008	2009
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	0,21 lần	0,22 lần	0,17 lần
TSLD/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
TSLD - Hàng tồn kho	0,18 lần	0,21 lần	0,12 lần
Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	63,65%	68,17%	67,7%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	175,07%	214,19%	213,51%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	12,78 lần	28,70 lần	20,93 lần

Các chỉ tiêu	2007	2008	2009
<u>Giá vốn hàng bán</u>			
Hàng tồn kho bình quân			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,35 lần	0,41 lần	0,37 lần
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	11,69%	16,94%	14,25%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	15,76%	20,41%	16,49%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	4,11%	6,92%	5,23%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	16,17%	18,38%	16,65%
5. Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần			
+ Thu nhập/cổ phần lưu hành bình quân (đồng/cổ phần)	2.723	4.782	3.469

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2007, 2008, 2009).

Hệ số thanh toán ngắn hạn lần lượt là 0,21 lần năm 2007; 0,22 lần năm 2008 và 0,17 lần năm 2009 của Công ty là thấp do nợ ngắn hạn của Công ty nhiều. Tuy nhiên, trong nợ ngắn hạn thì hầu như là khoản người mua trả tiền trước, khoản này sẽ được hạch toán vào doanh thu và lợi nhuận của Công ty do vậy khoản nợ ngắn hạn này gần như không có rủi ro. Hệ số thanh toán nhanh là 0,18 lần năm 2007; 0,21 lần năm 2008 và 0,12 lần năm 2009 là thấp nhưng rất an toàn vì khoản người mua trả tiền trước chiếm gần hết số nợ ngắn hạn.

Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu lần lượt là 175,07% năm 2007; 214,19% năm 2008 và 213,51% năm 2009, hệ số này ở mức tương đối tốt và ổn định qua các năm.

Chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho là 12,78 lần năm 2007; 28,70 lần năm 2008 và 20,93 lần năm 2009, cho thấy hàng tồn kho thấp, công ty không bị đọng vốn kinh doanh trong hàng tồn kho.

Doanh thu thuần trên tổng tài sản là 0,35 lần năm 2007; 0,41 lần năm 2008 và 0,37 lần năm 2009, do Công ty đang tiến hành đầu tư vào nhiều dự án bất động sản có giá trị lớn nên tổng tài sản của Công ty tăng mạnh làm cho chỉ tiêu này không cao, nhưng những dự án này sẽ đem lại nguồn thu lớn trong tương lai cho CIDICO.

21. Danh sách và sơ yếu lý lịch Hội đồng Quản trị, Ban giám Đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

21.1. Danh sách và sơ yếu lý lịch HĐQT

Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
1. Phan Văn Tới	Chủ tịch HĐQT	1957	020240648
2. Nguyễn Văn Tâm	Phó Chủ tịch HĐQT	1959	024292507
3. Đặng Ngọc Thành	Thành viên HĐQT	1956	020273563
4. Phạm Ngọc Đệ	Thành viên HĐQT	1958	023628876
5. Đặng Duy Quân	Thành viên HĐQT	1958	024039666

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám đốc.

Họ và tên : PHAN VĂN TỚI

Giới tính : Nam.

Ngày sinh : 01/01/1957.

Nơi sinh : Huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

CMND số : 020240648 cấp ngày 27/07/2004 tại Công An TP. HCM.

Địa chỉ thường trú : Ấp Tân Tiến, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, TP. HCM.

Điện thoại cơ quan: 08 38920504

Trình độ văn hóa : 12/12.

Trình độ chuyên môn: Đại học kinh tế Ngoại Thương.

Quá trình công tác:

1978 – 1979: Kế toán tổng hợp Trạm Kinh doanh Xăng dầu số 10, trực thuộc Công ty Xăng dầu TP HCM.

1979 – 1984: Phó phòng Kế toán – Công ty Vật Tư Tổng Hợp huyện Củ Chi.

1984 – 1987: Phó Giám Đốc Công ty Vật Tư Tổng Hợp huyện Củ Chi.

1987 – 1991: Giám đốc Công ty Vật Tư Tổng Hợp huyện Củ Chi.

1991 – 2002: Giám đốc Công ty Thương Mại Củ Chi.

2002 – 2009: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp - Thương Mại Củ Chi (CIDICO)

Chức vụ hiện nay:

- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty CIDICO.

Số cổ phần nắm giữ:

Sở hữu cá nhân: 46.485 cổ phần.

Dại diện sở hữu: 2.025.000 cổ phần.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan:

Lâm Thị Thu Hương (vợ): Số cổ phần nắm giữ: 133.290 cổ phần.

Các khoản nợ đối với Công ty: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản Trị kiêm Phó Tổng Giám đốc.

Họ và tên : NGUYỄN VĂN TÂM.

Giới tính : Nam.

Ngày sinh : 21/07/1959

Nơi sinh : Củ Chi, TPHCM.

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

CMND số : 024292507.

Địa chỉ thường trú : Ấp Bàu Tre 1, xã Tân An Hội, Củ Chi, TP. HCM.

Điện thoại cơ quan: 08 38921918.

Trình độ văn hóa : 12/12.

Trình độ chuyên môn: Đại Học kinh tế.

Quá trình công tác:



1980 – 1986: Trưởng Phòng Kinh doanh – Công ty Nông Sản huyện Củ Chi, Tp HCM

1986 – 1990: Trưởng Phòng Kinh doanh tài vụ - Công ty Thương Nghiệp Tổng Hợp Củ Chi

1990 – 1991: Phó Giám đốc – Công ty Thương Nghiệp Tổng Hợp Củ Chi.

1991 – 2002: Phó Giám đốc – Công ty Thương Mại Củ Chi.

2002 – đến nay: Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị; Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi (CIDICO).

Chức vụ hiện nay:

- Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty CIDICO.
- Phó Tổng giám đốc Công ty CIDICO.

Số cổ phần nắm giữ:

Sở hữu cá nhân: 240.000 cổ phần.

Đại diện sở hữu: không có.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan:

- Vợ: Nguyễn Thị Lang; số cổ phần nắm giữ: 13.750 cổ phần.

Các khoản nợ đối với công ty: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

Thành viên Hội Đồng Quản Trị kiêm Phó Tổng Giám đốc.

Họ và tên : **ĐẶNG NGỌC THÀNH**

Giới tính : Nam.

Ngày sinh : 01/04/1956.

Nơi sinh : Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

Quê quán : Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

CMND số : 020273563 cấp ngày 29/06/2006 tại Công An TPHCM.

Địa chỉ thường trú: Ấp Tân Tiến, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, TPHCM.

Điện thoại cơ quan: 08 38921196 - 38920587.

Trình độ văn hóa : 12/12.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh Tế; Cử nhân Ngoại ngữ Anh.

Quá trình công tác:

1978 – 1979: Nhân viên Ban Cải tạo Công Thương nghiệp - Vật giá huyện Củ Chi.

1979 – 1986: Nhân viên phòng Tài Chính – Giá cả huyện Củ Chi.

1986 – 1988: Phó phòng Vật Giá Củ Chi.

1988 – 1996: Phó phòng Thương Nghiệp Củ Chi.

1996 – 1997: Phó phòng Kinh Tế huyện Củ Chi.

1997 – 1998: Ban Quản lý khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi – Công ty Thương Mại Củ Chi

1998 – 2002: Phó Giám đốc Công ty Thương Mại Củ Chi.

2002 - đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi (CIDICO).

Chức vụ hiện nay:

- Thành viên HĐQT; Phó Tổng Giám đốc Công ty CIDICO.

Số cổ phần nắm giữ:

Sở hữu cá nhân: 60.000 cổ phần.

Dại diện sở hữu: không.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan:

- Đặng Thuý Hằng (con ruột), số cổ phần nắm giữ: 3.000 cổ phần.

Các khoản nợ đối với công ty: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Họ và tên : **PHẠM NGỌC ĐỀ**

Giới tính : Nam.

Ngày sinh : 10/10/1958.

Nơi sinh : Long An.

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

Quê quán : Long An.

CMND số : 023628876.

Địa chỉ thường trú : 245 Đào Duy Từ, phường 7, quận 10, TP. HCM.

Điện thoại cơ quan: 0903837121.

Trình độ văn hóa : 12/12.

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh.

Quá trình công tác:

1964 – 1976: Học sinh.

1977 – 1992: Giáo viên (Phó trưởng phòng Giáo dục quận 3)

1992 – 2002: Công ty Vàng Bạc Đá Quý TP – SJC (Trưởng phòng Tổ chức)

2003 – 2004: Trưởng phòng Nhân sự Ngân hàng Việt Á

2005 - đến nay: Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Việt Á.

Chức vụ hiện nay:

- Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Việt Á.

Số cổ phần nắm giữ: 00 cổ phần.

Sở hữu cá nhân: 00 cổ phần.

Đại diện sở hữu: 00 cổ phần.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan: không.

Các khoản nợ đối với công ty: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Họ và tên : **ĐẶNG DUY QUÂN.**

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 19/07/1958.

Nơi sinh : Nam Định.

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

Quê quán : Đà Nẵng.

CMND số : 024039666 cấp ngày

Địa chỉ thường trú : 64/1M – D3, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM.

Điện thoại liên lạc: 0839101516.

Trình độ văn hóa : 10/10.

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh.

Quá trình công tác:

1978 – 1989: Chuyên viên – Công ty Xăng dầu KV5 – Đà Nẵng.

1989 – 1991: Phó phòng Nghiệp vụ Tổng hợp - Tổng Kho Xăng dầu Đà Nẵng.

1992 – 1993: Cửa hàng Trưởng Cửa hàng Xăng dầu – Công ty Xăng dầu KV5.

1993 – 1994: Phó phòng Kinh doanh – Công ty Xăng dầu KV5.

1994 – 1997: Giám đốc Chi nhánh Hoá dầu Miền Trung – Công ty Hoá dầu Petrolimex.

1997 – 2000: Phó Giám đốc Công ty Xăng dầu KV5 – Đà Nẵng.

2000 - đến nay: Phó Giám đốc Công ty Xăng Dầu KV2 (Petrolimex Sài Gòn)

Chức vụ hiện nay:

- Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ Phần Vận Tải Và Dịch Vụ Petrolimex Sài Gòn (PTS)
- Phó Giám đốc Công ty Xăng dầu KV2 (Petrolimex Sài Gòn).
- Thành viên HĐQT – Công ty Cổ Phần Thương Mại Hóc Môn (Hotraco).
- Thành viên HĐQT – Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi (CIDICO).

Số cổ phần nắm giữ: không cổ phần.

Sở hữu cá nhân: không.

Đại diện sở hữu: 600.000 cổ phần.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan: không.

Các khoản nợ đối với công ty: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

21.2. Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Kiểm Soát

Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
1. Lê Hữu Mên	Trưởng BKS	1947	022775358
2. Trần Tấn Trung	Thành viên BKS	1964	021250837
3. Tống Huy Cường	Thành viên BKS	1977	023040580

Trưởng Ban Kiểm Soát

Họ và tên : **LÊ HỮU MÊN.**

Giới tính : Nam.

Ngày sinh : 13/10/1947

Nơi sinh : Tỉnh Thái Bình

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

Quê quán : Thái Bình

Địa chỉ thường trú : 87 Trần Văn Đang, phường 9, quận 3, TPHCM.

CMND số : 022775358.

Điện thoại cơ quan:

Trình độ văn hóa : Tốt nghiệp Đại học tài chính năm 1970.

Trình độ chuyên môn: Tài chính kế toán

Quá trình công tác:

1970 – 1972: Sở Tài chính - tỉnh Thái Bình

1972 – 1975: Ban Kinh tài trung ương cục Miền Nam (B2)

1975 – 1983: *Sở Tài chính - tỉnh Thái Bình*

1983 – 1991: *Sở Tài chính – TPHCM*

1991 – 1995: *Sở Thương Mại – TPHCM*

1995 – 10/2007: *Cục Tài chính Doanh nghiệp - Sở Tài chính TPHCM*

11/2007 - đến nay: *nghỉ hưu.*

Chức vụ hiện nay:

- Trưởng Ban kiểm soát Công ty CIDICO.
- Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần XNK Khánh Hội.

Số cổ phần nắm giữ: 2.250 cổ phần

Sở hữu cá nhân: 2.250 cổ phần.

Đại diện sở hữu: không.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan:

Con ruột: Lê Nguyễn Lâm Giang; số cổ phần nắm giữ 9.000 cổ phần

Các khoản nợ đối với công ty: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

Thành viên Ban Kiểm Soát

Họ và tên : **TRẦN TẤN TRUNG.**

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 11/07/1964.

Nơi sinh : Tỉnh Nghệ An.

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

Quê quán : Tỉnh Nghệ An

CMND số : 021250837 cấp ngày 21/12/2003 tại Công An Tp. HCM.

Địa chỉ thường trú: Ấp Vân Hàn, xã Trung Lập Thượng, huyện Củ Chi, TPHCM.

Trình độ văn hóa: 12/12.

Trình độ chuyên môn:

Quá trình công tác:

1984 – 1987: Cửa hàng Vật Tư Trung Lập – Công ty Vật Tư Tổng Hợp - Củ Chi.

1987 – 1989: Phòng Kế hoạch – Công ty Vật Tư Tổng Hợp - Củ Chi.

1990 – 1995: Cửa hàng Xăng dầu An Nhơn Tây – Công ty Thương Mại Củ Chi.

1996 – 2001: Trạm Thu mua Chế biến Xương Súc Vật – Công ty Thương Mại Củ Chi.

2002 – 2004: Phòng Kinh Doanh – Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi (CIDICO).

2005 - đến nay: Cửa hàng Kinh doanh Xăng dầu số 3 – Công ty CIDICO.

Chức vụ hiện nay:

- Thành viên Ban kiểm soát Công ty CIDICO.
- Cửa hàng Trưởng Cửa hàng KD Xăng dầu số 3 – Công ty CIDICO

Số cổ phần nắm giữ: 18.000 cổ phần.

Sở hữu cá nhân: 18.000 cổ phần.

Dại diện sở hữu: không.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan: không.

Các khoản nợ đối với công ty: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

Thành viên Ban Kiểm Soát

Họ và tên : **TÔNG HUY CƯỜNG**

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 29/10/1977.

Nơi sinh : Củ Chi, Tp Hồ Chí Minh.

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

Quê quán : Củ Chi, TPHCM.

CMND số : 023040580 cấp ngày 20/05/2008 tại Công An TP. HCM.

Địa chỉ thường trú: Ấp Phú Mỹ, xã Phú Hoà Đông, huyện Củ Chi, Tp. HCM.

Trình độ văn hóa: 12/12.

Trình độ chuyên môn: Tốt nghiệp Đại học Giao Thông Vận Tải

Quá trình công tác:

2000 – 2001: Công tác tại Công ty TNHH Xây Dựng Liên Thành

2001 - đến nay: Công tác tại Công ty CIDICO.

Chức vụ hiện nay:

- Thành viên Ban kiểm soát Công ty CIDICO.
- Chuyên viên Kỹ thuật – Ban Quản lý Dự Án Đầu tư Xây Dựng – Công ty CIDICO.

Số cổ phần nắm giữ: 20.250 cổ phần.

Sở hữu cá nhân: 20.250 cổ phần.

Dại diện sở hữu: không.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan:

- Liêu Minh Hiền (vợ): số cổ phần nắm giữ: 3.150 cổ phần.

Các khoản nợ đối với công ty: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

21.3. Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Tổng Giám Đốc

Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
1. Phan Văn Tới	Tổng Giám đốc	01/01/1957	020240648
2. Nguyễn Văn Tâm	Phó TGD	21/04/1959	024292507
3. Đặng Ngọc Thành	Phó TGD	10/04/1956	020273563

Tổng Giám Đốc: Ông PHAN VĂN TỚI (xem mục 21.1)

Phó Tổng Giám Đốc: Ông NGUYỄN VĂN TÂM (xem mục 21.1)

Phó Tổng Giám Đốc: Ông ĐẶNG NGỌC THÀNH (xem mục 21.1)

21.4. Danh sách và sơ yếu lý lịch kế toán trưởng

Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
1. Vũ Thị Bạch Tuyết	Kế toán Trưởng	1958	021761427

Họ và tên : **VŨ THỊ BẠCH TUYẾT.**

Giới tính : Nữ.

Ngày sinh : 26/04/1958

Nơi sinh : Bình Long – Bình Phước.

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

Quê quán : Bình Long, Bình Phước

CMND số : 021761427 cấp ngày 07/01/2004 tại Công An TP. HCM.

Địa chỉ thường trú: Ấp Cây Sộp, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, TP. HCM.

Điện thoại cơ quan: 08 3 8921 737 (NB: 232).

Trình độ văn hóa : 12/12.

Trình độ chuyên môn: Đại học kinh tế.

Quá trình công tác:

Tháng 06/1976 – 07/1990: Kế toán tổng hợp thuế nông nghiệp – Phòng Tài Chính huyện Củ Chi, Tp Hồ Chí Minh.

Tháng 08/1990 – 08/2002: Kế toán Trưởng, Trưởng phòng Kế toán Tài chính Công ty Thương Mại Củ Chi.

Tháng 09/2002 – đến nay: Kế toán trưởng, Trưởng phòng Kế toán Tài Chính Công ty CIDICO.

Chức vụ hiện nay:

Kế toán trưởng, Trưởng phòng Kế toán Tài chính Công ty CIDICO.

Số cổ phần nắm giữ: không.

Sở hữu cá nhân: không.

Đại diện sở hữu: không.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan: không.

Các khoản nợ đối với công ty: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không

22. Tài sản

22.1. Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại 31/12/2009

Dvt: đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	43.225.010.024	10.540.905.644	32.684.104.380
1	Nhà cửa vật kiến trúc	26.724.604.503	5.952.439.619	20.772.164.884
2	Máy móc thiết bị	6.493.244.064	1.823.102.662	4.670.141.402
3	Phương tiện vận tải truyền dẫn	7.035.670.658	1.761.754.190	5.273.916.468
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	2.614.160.830	778.725.233	1.835.435.597
5	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	37.739.250	22.643.580	15.095.670
6	Tài sản cố định khác	319.590.719	202.240.360	117.350.359
II	Tài sản cố định vô hình	3.722.990.909	106.729.713	3.616.261.196
1	Quyền sử dụng đất	3.722.990.909	106.729.713	3.616.261.196
2	Phần mềm máy vi tính	-	-	-

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
	Cộng	46.948.000.933	10.647.635.357	36.300.365.576

(Nguồn: Báo cáo tài chính có kiểm toán 2009).

Ngoài ra, Công ty CIDICO còn có các diện tích đất thuê sau:

- Dự án khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng với diện tích đất thuê là 173.24 ha. Công ty dự kiến tiến hành đền bù giải tỏa vào quý IV năm 2010.
- Dự án khu Tái Định Cư khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi với diện tích là 34,262 ha. Dự kiến khởi công xây dựng vào quý II năm 2010.
- Dự án nhà xưởng cho thuê với diện tích là 04 ha. Dự kiến thi công vào quý I năm 2010 và tiến hành khai thác vào quý II năm 2010.
- Dự án nhà kho Tân Thông với diện tích là 6000 m², sẽ triển khai thi công vào quý I năm 2011.
- Dự án nhà ở thu nhập thấp huyện Củ Chi với diện tích là 6.114 m², dự kiến thi công vào quý II năm 2010.
- Dự án khu dân cư Tân Phú Trung với diện tích 43 ha. Dự kiến dự án bắt đầu thi công vào Quý II năm 2010.
- Dự án nhà văn phòng Tân Quy với diện tích là 400 m². Dự án đã khởi công xây dựng tháng 11 năm 2009, dự kiến đưa vào khai thác vào quý II năm 2010

Ngoài ra, Công ty còn đang sử dụng 12 khu đất với tổng diện tích khoảng 3,6 ha với thời hạn thuê là từng năm một (thời hạn thuê này đương nhiên được gia hạn cho đến khi có quyết định thu hồi của Cơ quan Nhà nước) để sử dụng vào các mục đích sau:

- Tòa nhà văn phòng CIDICO tại đường D3- KCN Tây Bắc Củ Chi với diện tích đất thuê là 2.704m². Công ty sử dụng vào mục đích làm trụ sở văn phòng cho Công ty.
- Cửa hàng xăng dầu số 1 tại Ấp Chợ, Xã Tân Phú Trung, Huyện Củ Chi với diện tích là: 775,2 m². Công ty sử dụng làm cửa hàng kinh doanh xăng dầu.
- Cửa hàng xăng dầu số 2 tại Ấp Tân Tiến, Xã Tân Thông Hội, Huyện Củ Chi với diện tích là 553,3 m². Công ty sử dụng làm cửa hàng kinh doanh xăng dầu.
- Cửa hàng xăng dầu số 3 tại Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, Huyện Củ Chi với diện tích đất: 2.436,9 m². Công ty sử dụng làm cửa hàng kinh doanh xăng dầu.
- Cửa hàng xăng dầu số 4 tại Ấp Xóm Trại, Xã An Nhơn Tây, Huyện Củ Chi với diện tích đất: 1.521,7 m². Công ty sử dụng làm cửa hàng kinh doanh xăng dầu.

- Cửa hàng xăng dầu số 5 tại Ấp 1, Xã Tân Thạnh Tây, Huyện Củ Chi với diện tích đất sử dụng: 420,8 m². Công ty sử dụng làm cửa hàng kinh doanh xăng dầu.
- Cửa hàng xăng dầu số 6 tại Ấp Thượng, Tân Thông Hội, Huyện Củ Chi với diện tích đất sử dụng: 418 m². Công ty sử dụng làm cửa hàng kinh doanh xăng dầu.
- Diện tích đất tại Ấp Thượng, Tân Thông Hội với diện tích là 7.047,1 m², Công ty đang cho khách hàng thuê làm xí nghiệp may.
- Diện tích đất tại Ấp Bàu Tre 1, Tân An Hội với diện tích là 3.447, 4 m², được dùng làm nhà xưởng.
- Diện tích đất tại Ấp Bàu Tre 2, Tân An Hội với diện tích là 1.325,1 m², được dùng làm kho chứa bia của Công ty.
- Diện tích đất tại Thị Trấn Củ Chi với diện tích là 4.422,2 m², Công ty có dự kiến sẽ tiến hành xây dựng nhà lưu trú cho công nhân.
- Diện tích đất tại Ấp Hậu (Kho Tân Thông) với diện tích là 11.744 m² được Công ty cho khách hàng thuê dùng làm kho.

22.2. Giá trị bất động sản đầu tư theo báo cáo tài chính tại 31/12/2009

Dvt: đồng

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Công trình phụ kèm theo KCN (cây xanh, hệ thống thoát nước, đường nội bộ...)	173.235.820.618	20.427.090.630	152.808.729.988

(Nguồn: báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009).

23. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

23.1. Phân tích SWOT

Điểm mạnh: - Công ty có các dự án bất động sản triển vọng, dự kiến mang lại lợi nhuận cao và thu nhập ổn định. - Thực hiện tốt việc cân đối tài chính. - Năng lực quản trị tốt. - Các hoạt động hiện tại đạt hiệu quả cao.	Điểm yếu: - Bị động trong việc tạo ra nguồn vốn đầu tư. - Lực lượng nhân sự chưa đáp ứng kịp cho các dự án mới.
--	---

- Khả năng tạo ra các dự án mới cao.	
Cơ hội:	Nguy cơ:
- Cơ hội thực hiện các dự án rất lớn.	- Một số dự án địa ốc có nguy cơ bị kéo dài do chính sách pháp luật của Nhà nước thay đổi liên tục.
- Nhiều cơ hội trong việc xây dựng nguồn nhân lực có chuyên môn cao.	- Chi phí các dự án sẽ tăng lên cao làm cho lợi nhuận giảm đi.

23.2. Dự báo doanh thu lợi nhuận từ 2010 đến 2012

Đvt : triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	2010	2011	2012	Tổng
I	Tổng doanh thu	190.000	235.000	319.000	744.000
1	Doanh thu thương mại - dịch vụ	160.600	183.152	204.317	548.069
2	Doanh thu khu công nghiệp	12.000	27.120	34.320	73.440
3	Doanh thu xây dựng - kinh doanh địa ốc	3.500	10.767	66.408	80.675
4	Doanh thu tài chính:	13.700	13.900	13.900	41.500
-	<i>Cổ tức</i>	<i>11.000</i>	<i>13.900</i>	<i>13.900</i>	<i>38.800</i>
5	Doanh thu khác	200	61	55	316
II	Tổng chi phí	164.576	202.462	273.532	640.570
1	Giá vốn hàng bán	150.066	184.283	250.391	584.740
2	Chi phí bán hàng	9.870	12.894	16.703	39.467
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.450	5.225	6.388	16.063
4	Chi phí khác	190	60	50	300
III	Hiệu quả hoạt động:				

1	Lợi nhuận trước thuế	25.424	32.538	45.468	103.400
2	Thuế TNDN	3.606	4.659	7.892	16.157
3	Lợi nhuận sau thuế	21.818	27.879	37.576	87.273
IV	Phân phối lợi nhuận cho người góp vốn				
1	Cổ tức	16.200	20.700	27.900	64.800
2	Vốn điều lệ	90.000	140.000	200.000	200.000
3	Vốn điều lệ bình quân (VDLBQ)	90.000	115.000	155.000	120.000
4	Tỷ lệ cổ tức/VDLBQ/năm (%)	18	18	18	18

(Nguồn: Công ty CIDICO).

Doanh thu và lợi nhuận dự đoán của CIDICO tăng dần qua các năm (từ năm 2010 đến 2012) chủ yếu là nhờ vào hoạt động từ kinh doanh Khu công nghiệp. Theo kế hoạch vào quý 1/2011 dự án KCN Tây Bắc Củ Chi mở rộng (giai đoạn 2) với quy mô 173 ha sẽ đi vào khai thác. Dự kiến doanh thu năm 2011 là 15 tỷ VND và năm 2012 là 22 tỷ VND.

Ngoài ra, các dự án khác của CIDICO như dự án tòa nhà văn phòng cho thuê Tân Qui, dự án nhà kho Tân Thông Hội, dự án nhà xưởng cho thuê đều bắt đầu đi vào hoạt động và tạo doanh thu cho CIDICO trong năm 2011 và năm 2012. Riêng dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp với tổng vốn đầu tư khoảng 56,6 tỷ VND, dự tính đưa vào khai thác vào quý 2/2011 với doanh thu năm 2011 ước tính là 6,7 tỷ VND và năm 2012 là 60,9 tỷ VND.

Bên cạnh đó, doanh thu từ hoạt động kinh doanh xăng dầu của CIDICO đều dự tính tăng từ năm 2010 đến 2012 do CIDICO có kế hoạch mở rộng các đại lý, cửa hàng kinh doanh xăng dầu trên địa bàn.

23.3. Các chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận

Dvt: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2010	2011	2012
1	Tỷ lệ chi phí/doanh thu	%	86,62	86,15	85,75
2	Tỷ lệ LNTT/doanh thu	%	13,38	13,85	14,25
3	Tỷ lệ LNST/doanh thu	%	11,48	11,86	11,78

4	Tỷ lệ LNST/vốn điều lệ	%	24,24	19,91	18,79
5	Tỷ lệ LNST/vốn điều lệ bình quân	%	24,24	24,24	24,24

(Nguồn: Công ty CIDICO).

24. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty

Với góc độ của tổ chức tư vấn niêm yết, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) đã dựa trên những thông tin do Công ty CIDICO cung cấp; đồng thời thu thập những thông tin mà chúng tôi cho là cần thiết sau đó tiến hành nghiên cứu, phân tích và đánh giá các mặt hoạt động kinh doanh của Công ty CIDICO.

Hoạt động kinh doanh trong ngành bất động sản hoặc phát triển cơ sở hạ tầng có chứa đựng yếu tố rủi ro tiềm ẩn ở khâu đền bù giải tỏa làm chậm tiến độ thực hiện dự án và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh. Tuy nhiên, kế hoạch kinh doanh của Công ty CIDICO có tính khả thi cao vì một số dự án đang trong giai đoạn thực hiện. Bên cạnh đó, Công ty CIDICO còn có những dự án tiềm năng sẽ thực hiện trong tương lai.

Kế hoạch lợi nhuận của Công ty CIDICO có tính khả thi vì có nhiều dự án sẽ tiến hành khởi công xây dựng và khai thác trong năm 2010 như dự án nhà kho Tân Thông, dự án nhà xưởng cho thuê, Dự án khu dân cư Tân Phú,...

25. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết

Không có.

26. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.

Không có.

PHẦN V: CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. **Loại cổ phiếu:** cổ phiếu phổ thông.
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng.
3. **Tổng số chứng khoán niêm yết:** 9.000.000 cổ phiếu.
4. **Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết**
 - Cổ đông sáng lập: 0 cổ phiếu.
 - Số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng của CIDICO là 2.230.985 cổ phần, chiếm 24,79%, bao gồm:
 - Cổ đông đặc biệt bị hạn chế chuyển nhượng 100% cổ phiếu nắm giữ trong vòng 6 tháng từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong 6 tháng tiếp theo là 986.985 cổ phần. Trong đó:
 - HĐQT : 1.696.485 cổ phiếu.
 - Ban Tổng giám đốc : 0 cổ phiếu (Thành viên BTGD đồng thời là thành viên HĐQT)
 - Ban kiểm soát : 40.500 cổ phiếu.
 - Kế toán trưởng : 0 cổ phiếu.
 - Các cổ đông chiến lược bị hạn chế chuyển nhượng theo các hợp đồng hợp tác chiến lược với CIDICO, với tổng số cổ phiếu là: 494.000 cổ phần, cụ thể:
 - Tổng Công ty Bến Thành với số cổ phần hạn chế chuyển nhượng là 200.000 cổ phần theo hợp đồng nguyên tắc số 02/HĐNT.CIDICO ngày 18/05/2007
 - Công ty CP Xuất Nhập Khẩu Khánh Hội với số cổ phần hạn chế chuyển nhượng là 278.000 cổ phần theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT.CIDICO ngày 24/4/2007 và Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐNT.CODICO, ngày 23/7/2007
 - Công ty CP Xây Dựng Liên Thành với số cổ phần hạn chế chuyển nhượng là 1.500 cổ phần theo Hợp đồng nguyên tắc số 06/HĐNT.CIDICO ngày 17/07/2007
 - Bà Lê Thị Nhi với số cổ phần hạn chế chuyển nhượng là 1.500 cổ phần theo Hợp đồng nguyên tắc số 10/HĐNT.CIDICO ngày 17/07/2007
 - Ông Huỳnh Minh với số cổ phần hạn chế chuyển nhượng là 2.500 cổ phần theo Hợp đồng nguyên tắc số 08/HĐNT.CIDICO ngày 17/07/2007
 - Bà Nguyễn Thị Kim Chi với số cổ phần hạn chế chuyển nhượng là 1.500 cổ phần theo Hợp đồng nguyên tắc số 09/HĐNT.CIDICO ngày 17/07/2007
 - Ông Đào Văn Hùng với số cổ phần hạn chế chuyển nhượng là 1.500 cổ phần theo Hợp đồng nguyên tắc số 07/HĐNT.CIDICO ngày 17/07/2007

- Công ty CP Vận Tải và Dịch Vụ Petrolimex Sài Gòn với số cổ phần hạn chế chuyển nhượng là 7.500 cổ phần theo Hợp đồng nguyên tắc số 05/HĐNT.CIDICO ngày 17/07/2007.

5. Phương pháp tính giá

Giá niêm yết được tính toán dựa trên nhiều phương pháp định giá như: phương pháp P/E, phương pháp thu giá, phương pháp P/B, hoặc so sánh giá thị trường.

Định giá cổ phiếu theo phương pháp P/B

Tên Công ty	Vốn chủ sở hữu (tại 31/12/2009)	KLCPĐLH (tại 31/12/2009)	Giá trị sổ sách /1 cổ phiếu (B)	P/B (*)
D2ID	262.016.957.274	10.654.984	24.591	2.32
SZL	476.522.166.704	9.665.889	49.299	0.8
TIX	426.994.835.050	12.000.000	35.583	1.69
Bình quân				1.60

Nguồn: Vốn chủ sở hữu và khối lượng cổ phiếu đang lưu hành (KLCPĐLH) được lấy trên BCTC năm 2009 tại ngày 31/12/2009 của các Công ty công bố trên website của HOSE.

() Mức giá (P) lấy ngày 12/3/2010.*

Theo bảng thống kê trên, P/B bình quân của các Công ty hoạt động trong ngành bất động sản, đầu tư khu công nghiệp đang niêm yết tại ngày 31/12/2009 là 1.60

Giá cổ phiếu CIDICO theo phương pháp P/B được tính như sau:

Chỉ tiêu tại ngày 31/12/2009	Giá trị
Vốn chủ sở hữu CIDICO	142.156.889.763
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.000.000
Giá trị sổ sách /1 cổ phiếu	15.795
P/B tham chiếu	1.60



Giá cổ phiếu CIDICO theo phương pháp P/B	25.300
--	---------------

Nguồn: Vốn chủ sở hữu và số lượng cổ phiếu đang lưu hành lấy theo BCTC kiểm toán năm 2009.

Định giá cổ phiếu theo phương pháp P/E

Tên ngân hàng	EPS cơ bản 4 quý gần nhất (E)	Giá cổ phiếu ngày 12/3/2010 (P)	P/E
D2D	4.620	57.000	12
SZL	2.380	39.200	16
TIX	5.810	60.000	10
Bình quân	4.270	52.067	13

Nguồn: EPS 4 quý gần nhất (giai đoạn từ ngày 1/1/2009 đến ngày 31/12/2009) được tính dựa trên số liệu của báo tin của HOSE. BCTC năm 2009 đã được kiểm toán các Công ty công bố trên website của HOSE.

Theo bảng thống kê trên, P/E bình quân của các Công ty hoạt động trong ngành đang niêm yết tại ngày 12/3/2010 là 13.

Giá cổ phiếu Công ty CIDICO theo phương pháp P/E được tính như sau

Chỉ tiêu	Giá trị
Lợi nhuận sau thuế	23.435.708.163
Số cổ phiếu lưu hành bình quân	6.756.164
EPS 4 quý gần nhất (từ 01/01/2009 đến 31/12/2009) của CIDICO	3.469
P/E tham chiếu ngành	13
Giá (P) cổ phiếu CIDICO theo phương pháp P/E	45.100

EPS của Công ty CIDICO lấy theo BCTC năm 2009 đã được kiểm toán

Định giá dựa vào thông tin trên thị trường OTC

Tháng	9/2009	12/2009	2/2010	Bình quân
Giá cổ phiếu CIDICO	42.000	30.000	30.000	34.000

Nguồn: giá giao dịch OTC của cổ phiếu CIDICO được lấy ở trên là giá cao nhất trong tháng được giao dịch thành công.

Kết luận

Theo phương pháp	P/B	P/E	OTC
Giá cổ phiếu CIDICO	25.300	45.100	34.000

Giá bình quân của 3 phương pháp là **34.800 đồng / 1 cổ phiếu**.

Trên cơ sở các phương pháp tính giá ở trên đồng thời cân nhắc về biên độ rủi ro của giá cổ phiếu, Công ty đề xuất **giá dự kiến niêm yết là 30.000 đồng / 1 cổ phiếu**

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

Bản điều lệ của Công ty CIDICO không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài, vì vậy cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phiếu của Công ty CIDICO theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

Khi cổ phiếu của Công ty CIDICO được niêm yết giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM, tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tuân theo quy định hiện hành là 49% theo quy định tại Quyết định 55/2009/QĐ-TTg, ngày 15/4/2009 của Thủ tướng chính phủ quy định về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

7. Các loại thuế có liên quan

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của CIDICO được tính theo thuế suất đã ban hành (thuế suất năm 2008 là 28% và thuế suất từ năm 2009 trở đi là 25%).

Các loại thuế khác

Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Ngân hàng còn thực hiện nộp các loại thuế khác trong quá trình hoạt động kinh doanh, bao gồm : Thuế Giá trị gia tăng (tùy từng mặt hàng cụ thể mà mức thuế suất phải đóng là khác nhau), Thuế xuất nhập khẩu, Thuế nhà đất và các loại thuế khác.

PHẦN VI: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:****CÔNG TY KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TÍN HỌC (AISC)**

Địa chỉ: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, TP. HCM.

Điện thoại: (84.8) 39305163 Fax : (84.8) 39304281.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN CHUẨN VIỆT (VIETVALUES)

Địa chỉ: 33 Phan Văn Khỏe, Phường 13, Quận 5, TP. HCM

Điện thoại: 3859.2285

TỔ CHỨC TƯ VẤN:**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: Cao Ốc Capital Place, Tầng 1, 2, 3, số 6 Thái Văn Lung, Quận 1, TP. HCM.

Điện thoại: 08. 38233299

Fax: 08. 38233301.

Website: www.hsc.com.vn

TP. HCM, Ngày 30 tháng 03 năm 2010

TỔ CHỨC NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI CỬ CHI



PHAN VĂN TỚI

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



LÊ HỮU MÔN

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



VŨ THỊ BẠCH TUYẾT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TP. HCM, Ngày 30 tháng 03 năm 2010

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)



TRỊNH HOÀI GIANG
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC