BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN
BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY TNHH MTV XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN

TỔ CHỨC BÁN ĐẤU GIÁ

Sở Giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38217713 Fax: (08) 38217452

Website: www.hsx.vn

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn

Địa chỉ: 631-633 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (08) 38547100 Fax: (08) 38555682

Website: www. cholimex.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN. Tp.HCM

Địa chỉ: Lầu 1&7, Tòa nhà Green Star, 70 Phạm Ngọc Thạch, Q.3, Tp.HCM

Điện thoại: (08) 38208116 Fax: (08) 38200508

Website: www.vcbs.com.vn

Tp.Hồ Chí Minh, tháng 01 năm 2016

NHỮNG THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ VIỆC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA CÔNG CHÚNG CỦA CÔNG TY TNHH MTV XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN

Số lượng cổ phần chào bán:	**21.581.400** cổ phần, chiếm **24.921%** vốn điều lệ.
Loại cổ phần chào bán:	Cổ phần phổ thông.
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần.
Giá khởi điểm:	10.000 đồng/cổ phần.
Đặt cọc:	10% tổng giá trị cổ phần đăng ký mua tính theo giá khởi điểm.
Đối tượng tham gia:	Các tổ chức, cá nhân đáp ứng điều kiện theo quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn.
Tổ chức bán đấu giá cổ phần:	Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh
Thời gian tổ chức đấu giá:	Theo quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn.
Địa điểm tổ chức đấu giá:	Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh, địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.

MỤC LỤC

PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ 6

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ 6

II. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT 9

PHẦN II: THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA 10

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA 10

1. Giới thiệu về doanh nghiệp 10
2. Ngành nghề kinh doanh 12
3. Sản phẩm và dịch vụ chính của Cholimex 13
4. Phương án sử dụng lao động sau cổ phần 16
5. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp 17

5.1. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc (Công ty con) tại thời điểm 31/12/2014: 17

5.2. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Công ty mẹ) tại thời điểm 31/12/2014: 20

5.3 Giá trị tài sản không cần dùng, chờ thành lý không đưa vào giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2014 để cổ phần hóa như sau: 23

5.4 Các vấn đề tồn tại, tiếp tục xử lý trong giai đoạn doanh nghiệp nhà nước trước khi chính thức chuyển sang công ty cổ phần: 23

6. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp 24

6.1 Thực trạng TSCĐ 24

6.2 Hiện trạng sử dụng đất 28

7. Danh sách công ty mẹ và Công ty con của Cholimex 33
8. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Cholimex 03 năm trước Cổ phần hóa 34

8.1. Tình hình hoạt động kinh doanh 34

8.2. Tổng hợp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 3 năm trước cổ phần hóa 38

8.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong các năm báo cáo 38

9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành 39

9.1. Vị thế của Công ty trong ngành 39

9.2. Triển vọng ngành 39

9.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng của Công ty với định hướng của ngành 40

10. Phương hướng phát triển doanh nghiệp sau cổ phần hóa 40

10.1. Thông tin chung về doanh nghiệp sau cổ phần hóa 40
10.2. Ngành nghề kinh doanh 41
10.3. Định hình cơ cấu hoạt động chính 41
11. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của Công ty sau Cổ phần hóa 42
11.1. Lĩnh vực Đầu tư – Sản xuất 42
11.2. Hoạt động thương mại 46
11.3. Một số chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu sau cổ phần hóa 46
12. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ 47
13. Các rủi ro dự kiến 48
14. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần 49
14.1. Cổ phần ưu đãi bán cho cán bộ công nhân viên và Tổ chức công đoàn 49
14.2. Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược 52
14.3. Cổ phần bán đấu giá cho các nhà đầu tư thông thường 53
15. Tổ chức bán cổ phần 53
15.1. Giá khởi điểm 53
15.2. Thời gian bán cổ phần 54
15.3. Cơ quan bán đấu giá cổ phần 54
16. Kế hoạch đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán 54
17. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ Cổ phần hóa 54
18. Những người chịu trách nhiệm chính về nội dung bản công bố thông tin 55
18.1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa 55
18.2. Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn 55
18.3. Tổ chức tư vấn 55

II. KẾT LUẬN 56

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Cơ cấu lao động của Công ty sau cổ phần hóa 16
Bảng 2: Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp 17
Bảng 3: TSCĐ tại ngày 31/12/2014 theo giá trị sổ sách 24
Bảng 4: Thực trạng nhà cửa, vật kiến trúc và bất động sản đầu tư Công ty tại 31/12/2014 24
Bảng 5: Thực trạng máy móc thiết bị Phương tiện vận tải Công ty tại 31/12/2014 26
Bảng 6: Tổng hợp diện tích đất đai của Cholimex được bàn giao và sử dụng sau cổ phần hóa: 28
Bảng 7: Danh mục đất đai và tài sản cố định Cholimex không tiếp tục sử dụng sau cổ phần hóa 32
Bảng 8: Danh sách Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết của Cholimex 33
Bảng 9: Cơ cấu doanh thu Công ty mẹ Cholimex 34
Bảng 10: Cơ cấu doanh thu Công ty con Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc 35
Bảng 11: Chi phí giai đoạn 2012 – 2014 hợp nhất 36
Bảng 12: Chi phí giai đoạn 2012 – 2014 của Công ty mẹ 36
Bảng 13: Tổng hợp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2012 – 2014 38
Bảng 14: Chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu hợp nhất giai đoạn 2016 – 2018 47
Bảng 15: Quy mô vốn điều lệ giai đoạn 2016 – 2018 47

PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp;
- Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Nghị định 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 59;
- Nghị định 116/2015/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển Doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty cổ phần
- Thông tư 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu được từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần;
- Thông tư 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ Lạo động Thương binh và Xã hội về việc hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo Nghị định 59;
- Quyết định 817/QĐBLĐTBXH ngày 28/5/2013 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội về việc đính chính Thông tư 33;
- Thông tư 127/2014/TT-BTC ngày 05/9/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
- Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định 63/2015/NĐ-CP ngày 22 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ Quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
- Thông tư 44/2015/TT-BLĐTBXH ngày 22 tháng 10 năm 2015 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội Hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 63/2015/NĐ-CP ngày 22 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chính sách đối với lao động dôi dư khi sắp xếp lại Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
- Quyết định 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/9/2014 của thủ tướng Chính phủ về một số nội dung về thoái vốn, bán cổ phần và đăng ký giao dịch, niêm yết trên thị trường chứng khoán của doanh nghiệp nhà nước;

- Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Kế hoạch sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2013-2015;
- Quyết định 2109/QĐ-UBND ngày 26/4/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về Quy trình chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Quyết định số 2286/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh Về việc cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước Công ty TNHH một thành viên Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn;
- Công văn số 298/UBND-CNN ngày 21 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh Về kế hoạch, tiến độ cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước năm 2015;
- Quyết định số 1400/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về Quy định phân công thực hiện quy trình chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
- Quyết định số 2016/QĐ-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh Về việc điều chỉnh diện tích đất và diện tích sử dụng tại Quyết định số 5835/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về giao tài sản cố định để thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex);
- Công văn số 2405/UBND-CNN ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh Về việc đăng ký giao dịch và niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán;
- Quyết định số 3302/QĐ-UBND ngày 6 tháng 7 năm 2015 Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc chuyển Công ty TNHH MTV Dệt may Gia định và Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn về làm doanh nghiệp thành viên của Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện thí điểm chức năng đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước;
- Quyết định số 3671/QĐ-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2015 Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (thay thế các Quyết định số 914/QĐ-UBND ngày 27/ 02/2014, Quyết định số 2283/QĐ-UBND ngày 13/5/2015 và Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 07/ 4 / 2015của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh);
- Quyết định số 4043/QĐ-UBND ngày 18/8/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh Về việc điều chỉnh thành viên Ban Chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn thuộc Công ty Đầu tư tài chính nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 78/QĐ-BCĐ ngày 10/8/2015 của Ban Chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn về việc kiện toàn Tổ giúp việc triển khai công tác cổ phần hóa tại Công ty TNHH một thành viên Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (thay thế các Quyết định số 114/QĐ-BCĐ-CPH ngày 27/3/2014, Quyết định số

151/QĐ-BCĐ-CPH ngày 10/4/2014, Quyết định số 379/QĐ-BCĐ-CPH ngày 10/7/2014, Quyết định số 500/QĐ-BCĐ-CPH ngày 15/9/2014 của Ban Chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn;

- Quyết định số 96/QĐ-BCĐ ngày 23/11/2015 của Ban Chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn về việc thay đổi Tổ trưởng Tổ giúp việc triển khai công tác cổ phần hóa tại Công ty TNHH một thành viên Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn;
- Kế hoạch số 5626/KH-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2015 Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc triển khai thực hiện nghị định số 63/2015/NĐ-CP ngày 22/7/2015 của Chính phủ về chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại Công ty TNHH một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
- Thông Báo số 737/TB-VP ngày 24/9/2015 của Văn Phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về Kết luận của Phó Chủ tịch Tất Thành Cang tại cuộc họp nghe báo cáo về định hướng chiến lược phát triển Công ty TNHH một thành viên Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex) sau cổ phần hóa;
- Công văn số 10983/SKHĐT-KT ngày 10/12/2015 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh về việc góp ý dự thảo phướng án sản xuất kinh doanh của Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn sau khi chuyển thành công ty cổ phần và Điều lệ công ty cổ phần;
- Công văn số 238/SLĐTBXH-LĐ ngày 04/01/2016 của Sở Lao động Thương binh và Xã hội về góp ý dự thảo phương án cổ phần hóa và phương án sử dụng lao động khi cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)
- Công văn số 1832B/TCDN-TM ngày 30/12/2015 của Chi cục Tài chính Doanh nghiệp về việc thẩm định phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)
- Công văn số 8000/UBND-CNN ngày 22/12/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược mua cổ phần tại Công ty TNHH MTV XNK và Đầu tư Chợ Lớn;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301307933, đăng ký lần đầu ngày 6 tháng 8 năm 2010, Đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 28 tháng 8 năm 2013;
- Căn cứ Quyết định số 7118/QĐ-UBND ngày 30/12/2015 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn;
- Căn cứ Quyết định số 7195/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt phương án cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn;

II. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

- CBCNV : Cán bộ công nhân viên
- CPH : Cổ phần hóa
- DTT : Doanh thu thuần
- ĐKKD : Đăng ký kinh doanh.
- KCN : Khu công nghiệp
- GTDN : Giá trị doanh nghiệp
- QLDN : Quản lý doanh nghiệp
- QSDĐ : Quyền sử dụng đất
- ROA : Lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản
- ROE : Lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu
- ROS : Lợi nhuận sau thuế trên doanh thu
- SXKD : Sản xuất kinh doanh
- Cholimex : Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn
- TMCP : Thương mại cổ phần
- TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
- TSCĐ : Tài sản cố định
- VCBS : Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

PHẦN II: THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

1. Giới thiệu về doanh nghiệp

- Tên tiếng việt: CÔNG TY TNHH MTV XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN
- Tên giao dịch quốc tế: CHO LON INVESTMENT AND IMPORT EXPORT COMPANY LIMITED
- Tên viết tắt: CHOLIMEX
- Trụ sở: 631-633 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: (08) 3 854 7100
- Fax: (08) 3 855 5682
- Website: www.cholimex.com.vn
- Logo Công ty:

CHOLIMEX

Quá trình hình thành và phát triển

Công ty TNHH một thành viên Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn gọi tắt là Công ty Cholimex, doanh nghiệp do Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Qua hơn 34 năm hoạt động với những cột mốc, sự kiện tiêu biểu trong quá trình xây dựng và phát triển Công ty:

Năm 1981, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho Ủy ban nhân dân Quận 5 thành lập "Công ty Công tư hợp doanh xuất nhập khẩu trực dụng và chuyên ngành Quận 5" tên gọi tắt là "Công ty Cholimex" theo quyết định số 73/QĐ-UB ngày 15/4/1981 và Ủy ban nhân dân Quận 5 trực tiếp quản lý. Một mô hình hoạt động công ty cổ phần mang tính thử nghiệm đột phá của thành phố ra đời với sự tham gia góp vốn của nhà nước và tư nhân. Cholimex cũng là một trong những công ty kinh doanh xuất nhập khẩu trực tiếp đầu tiên được thành lập tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ngay từ năm thành lập, Cholimex đã tổ chức các bộ phận chuyên ngành thu mua, tổ chức sản xuất gia công chế biến các mặt hàng nông lâm thủy hải sản, hàng may mặc, dược phẩm dược liệu, thực phẩm chế biến, các sản phẩm cơ điện tử … những bộ phận này sau đó được đầu tư phát triển thành các Xí nghiệp trực thuộc hạch toán phụ thuộc Công ty Cholimex, gồm: Xí nghiệp chế biến nông sản xuất khẩu, Xí nghiệp chế biến hải sản và thực phẩm xuất khẩu (tiền thân Công ty cổ phần Thực phẩm Cholimex), Xí nghiệp Công nghệ phẩm (tiền thân Công ty cổ phần May Cholimex), Xí nghiệp chế biến Dược (tiền thân Công ty cổ phần Dược phẩm dược liệu Chợ Lớn), Xí nghiệp cơ điện tử (tiền thân Công ty cổ phần Cơ điện tử tin học Cholimex)…

Ngày 01/05/1981, Công ty Cholimex thực hiện thương vụ xuất nhập khẩu đầu tiên qua thị trường Hồng Kông bằng phương thức hàng đổi hàng: Xuất khẩu 70 tấn đậu phụng và nhập khẩu 30 tấn nhựa PE, 30 tấn sợi, 10 tấn bột ngọt và 1 tấn phèn chua.

Năm 1983, Công ty Công tư hợp doanh xuất nhập khẩu trực dụng chuyên ngành quận 5 chuyển thành "Công ty Cung ứng hàng xuất khẩu quận 5", tên gọi tắt vẫn giữ là "Công ty Cholimex" theo quyết định số 78/QĐ-UB ngày 2/6/1983 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân quận 5 trực tiếp quản lý.

Năm 1989, Công ty Cung ứng hàng xuất khẩu quận 5 chuyển thành "Liên hiệp sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu quận 5", tên gọi tắt vẫn giữ là "Công ty Cholimex" theo quyết định số 172/QĐ-UB ngày 7/4/1989 của Ủy Ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân quận 5 trực tiếp quản lý.

Năm 1993, Liên hiệp sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu quận 5 chuyển thành doanh nghiệp nhà nước với tên gọi "Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn" tên gọi tắt được giữ nguyên là "Công ty Cholimex" theo quyết định số 21/QĐ-UB ngày 15/1/1993 và Ủy ban nhân dân quận 5 tiếp tục trực tiếp quản lý.

Năm 1997, Công ty Cholimex được Thủ tướng Chính phủ giao làm chủ đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Vĩnh Lộc tại huyện Bình Chánh và huyện Hóc Môn với quy mô diện tích 207 ha, theo quyết định số 81/TTg ngày 5/2/1997 và được tổ chức khởi công xây dựng vào ngày 30/4/1997, sự kiện này đã mở ra cho Cholimex nhiều cơ hội và tiềm năng phát triển mới. Hiện nay hệ số lấp đầy quỹ đất cho thuê tại Khu công nghiệp Vĩnh Lộc đạt trên 98%, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường nội bộ, cấp điện và cấp thoát nước, cây xanh toàn khu đã được đầu tư hoàn chỉnh và đã thu hút được 110 nhà đầu tư bao gồm 33 doanh nghiệp nước ngoài với vốn đầu tư 54,536 triệu đô la Mỹ và 77 doanh nghiệp trong nước với vốn đầu tư 5.449 tỷ đồng, cung cấp việc làm cho gần 22.000 lao động.

Năm 2005, Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn chuyển đổi sang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con theo quyết định số 145/2005/QĐ-UBND ngày 16/8/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và do Ủy ban nhân dân Thành phố trực tiếp quản lý, đồng thời là chủ sở hữu toàn bộ vốn điều lệ công ty.

Năm 2005 – 2007, Công ty Cholimex đã tiến hành thực hiện cổ phần hóa một số đơn vị hạch toán phụ thuộc chuyển thành công ty cổ phần gồm: Công ty cổ phần Dược phẩm Dược liệu Chợ Lớn, Công ty cổ phần Thực phẩm Cholimex, Công ty cổ phần May Cholimex, Công ty cổ phần Cơ Điện tử và Tin học Cholimex, Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex, đồng thời tiếp nhận Công ty Tanimex vào hệ thống.

Năm 2010, Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn chuyển thành "Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn", tên gọi tắt vẫn giữ là Công ty Cholimex theo Quyết định số 3074/QĐ-UBND ngày 12/7/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và tiếp tục hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con với cơ cấu 3 đơn vị kinh tế hạch toán phụ thuộc, 01 công ty con và 08 Công ty liên kết có vốn đầu tư của Cholimex.

Ngày 6 tháng 7 năm 2015 Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 3302/QĐ-UBND về việc chuyển Công ty TNHH MTV Dệt may Gia Định và Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn về làm doanh nghiệp thành viên của Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện thí điểm chức năng đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước.

Các thành tích đã đạt được:

- Huân chương lao động hạng ba theo Quyết định số 640/QĐ/CTN ngày 24/12/1998.
- Huân chương Lao động hạng nhì theo Quyết định số 1065 QĐ/CTN ngày 03/10/2006.

- Huân chương Lao động hạng nhất theo Quyết định số 526 QĐ/CTN ngày 09/4/2011.

Tổ chức hệ thống Công ty

Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn là doanh nghiệp do Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con với cơ cấu gồm 03 đơn vị hoạch toán phụ thuộc, 01 công ty con và 08 công ty liên kết:

- **03 đơn vị hạch toán phụ thuộc:**
  - Trung tâm Giao dịch Thương mại Quốc tế Chợ Lớn (CBC).

    Địa chỉ: 631 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5, TP.HCM
  - Xí nghiệp Dịch vụ kinh doanh Nuôi trồng Thủy hải sản Cholimex.

    Địa chỉ: Ấp An nghĩa, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ. TP.HCM
  - Trung tâm Sản xuất tôm giống Cholimex – Ninh thuận.

    Địa chỉ: xã An Hải, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận
- **01 công ty con:**
  - Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc.

    Địa chỉ: A59/I đường số 7 - KCN Vĩnh Lộc, Phường Bình Hưng Hòa B, Quận Bình Tân, TP.HCM
- **08 Công ty liên kết:**
  - Công ty cổ phần May Cholimex (góp 48,84 % vốn điều lệ)
  - Công ty cổ phần Thực phẩm Cholimex (góp 40,72 % vốn điều lệ)
  - Công ty cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình (Tanimex) (góp 19,26 % vốn điều lệ)
  - Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex (góp 18,34 % vốn điều lệ)
  - Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu công nghiệp Vĩnh Lộc Bến Lức – Long An (góp 10 % vốn điều lệ)
  - Công ty cổ phần Đầu tư Việt Sô (góp 7,06 % vốn điều lệ)
  - Công ty cổ phần Mimoza Xanh (góp 35,73 % vốn điều lệ)
  - Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thủy sản Chợ Lớn (góp 18,46% vốn điều lệ)

2. Ngành nghề kinh doanh

Theo các ngành nghề kinh doanh đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các ngành nghề pháp luật không cấm. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty gồm: Phát triển, mở rộng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; Sản xuất, chế biến và phân phối lương thực thực phẩm, hàng nông thủy hải sản xuất khẩu; Kinh doanh xuất nhập khẩu; Tổ chức mạng lưới phân phối sản phẩm trong và ngoài nước, tham gia vào chuỗi giá trị gia tăng của các tập đoàn bán lẻ lớn.

3. Sản phẩm và dịch vụ chính của Cholimex

3.1. Đầu tư dự án

3.1.1. Dự án đã đưa vào khai thác

Dự án Khu công nghiệp Vĩnh Lộc hiện hữu:

- Phân cấp cho Công ty con Khu công nghiệp Vĩnh Lộc quản lý, đầu tư khai thác.
- Địa điểm xây dựng: Thuộc các xã Vĩnh Lộc A - huyện Bình Chánh, xã Bà Điểm - huyện Hóc Môn, phường Bình Hưng Hòa B - quận Bình Tân (xã Bình Hưng Hòa - huyện Bình Chánh cũ) Thành phố Hồ Chí Minh.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn
- Quy mô diện tích đất: 207 ha
- Tổng mức đầu tư: 900 tỷ
- Tỷ lệ lấp đầy: 100%

3.1.2. Dự án đang triển khai

Dự án Cao ốc phức hợp Cholimex

- Địa điểm xây dựng: 629B – 631 - 633 Nguyễn Trãi, P.11, Q.5, Tp.HCM
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn
- Loại công trình: Công trình phức hợp văn phòng, thương mại và căn hộ.
- Diện tích đất: 3.028,1 m2
- Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tầng hầm, kỹ thuật mái): 38.477,94 m2
- Tầng cao: 2 tầng hầm + 1 tầng lửng hầm 1, 21 lầu và tầng mái + kỹ thuật.
- Tổng số căn hộ: 98 căn (trong đó có 20 căn hộ kép).
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 800 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện: Đã thực hiện lập dự án và thiết kế cơ sở; được phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500

Dự án Cao ốc Văn phòng Cholimex

- Địa điểm xây dựng: 1368 Võ Văn Kiệt, Phường 13, Quận 5, Tp.HCM.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ lớn (Cholimex).
- Tổng diện tích đất: 290,1m2.
- Quy mô: 7 tầng + 1 tầng lửng + 1 tầng hầm.
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 1.921,5 m2.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 46 tỷ đồng.
- Mục đích sử dụng: làm trụ sở chính công ty kết hợp với dịch vụ cho thuê văn phòng.
- Tiến độ thực hiện: khởi công xây dựng ngày 28/12/2014 và dự kiến hoàn thành quý 1 năm 2016.

3.1.3. Các dự án phân cấp cho Công ty con Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc quản lý, đầu tư

Dự án Khu Tái định cư và lưu trú công nhân 3,8ha

- Địa điểm xây dựng: tại Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, TPHCM.
- Quy mô diện tích đất: 3,82ha
  - ➢ Khu tái định cư:
- Địa điểm xây dựng: Thuộc Phường Bình Hưng Hòa B, Quận Bình Tân. Phía Đông, phía Bắc giáp Khu công nghiệp Vĩnh Lộc hiện hữu. Phía Nam giáp đường Nguyễn Thị Tú (Hương lộ 13 cũ). Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu.
- Quy mô diện tích đất: 3,17ha.
- Tổng mức đầu tư: 71 tỷ đồng.
- Diện tích đã đền bù là 2,809ha, chiếm tỉ lệ là 88,6%.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH một thành viên Khu công nghiệp Vĩnh Lộc.
  - ➢ Khu lưu trú công nhân:
- Địa điểm xây dựng: Khu tái định cư và lưu trú công nhân.
- Diện tích đất xây dựng: 8.800 m2.
- Tổng mức đầu tư: 154,8 tỷ đồng.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH một thành viên Khu công nghiệp Vĩnh Lộc

Dự án Khu công nghiệp Vĩnh Lộc mở rộng

- Địa điểm xây dựng: ấp 5 và ấp 6 thuộc xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Tp.HCM. Phía Đông giáp Khu công nghiệp Vĩnh Lộc hiện hữu. Phía Tây giáp đường Quách Điêu. Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu. Phía Bắc giáp Khu dân cư hiện hữu.
- Tổng diện tích đất quy hoạch: 56,0614 ha.
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.113.694.253.405 đồng.
- Kinh phí đã thực hiện: 63.730.177.000 đồng.

Dự án Khu Dân cư – Tái định cư Vĩnh Lộc A

- Địa điểm xây dựng: ấp 3 và ấp 6 xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Tp.HCM. Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu – đường Quách Điêu. Phía Tây giáp đường số 9 cặp gần rạch Cầu Suối. Phía Nam giáp dân cư hiện hữu. Phía Bắc giáp dân cư hiện hữu.
- Tổng diện tích đất quy hoạch: 44,61913 ha.
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 3.422.466.670.430 đồng.
- Kinh phí đã thực hiện: 30.857.930.000 đồng.

Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc 3

- Địa điểm xây dựng: xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh. Phía Đông giáp đất nông nghiệp và đến hết lộ giới đường kinh Trung Ương (lộ giới 40m). Phía Tây giáp đất rừng dự

kiến phát triển mới. Phía Nam giáp đến hết đường quy hoạch Vòng cung Tây Bắc (lộ giới 40 m) và đến hết đường quy hoạch mở mới Tây Bắc (lộ giới 60m).

- Phía Bắc giáp huyện Hóc Môn.
- Tổng diện tích đất quy hoạch: 217,7 ha.
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 5.486.040.000.000 đồng
- Trung tâm đo đạc bản đồ đã lập xong bản đồ vị trí ranh đất, đang thực hiện lập quy hoạch chi tiết 1/2000 để làm cơ sở trình Sở Tài nguyên Môi trường phê duyệt và trình Sở Quy hoạch Kiến trúc phê duyệt quy hoạch 1/2000.

3.2. Đầu tư tài chính

Cholimex đã đầu tư góp vốn vào 8 công ty liên kết như đã nêu trên, trong đó có những Công ty cổ phần hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả cao, nhiều sản phẩm có uy tín trên thị trường trong và ngoài nước như Công ty cổ phần thực phẩm Cholimex (Cholimex Foods), Công ty cổ phần sản xuất kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ đầu tư Tân Bình. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của khối công ty liên kết ổn định và có mức tăng trưởng tốt. Tuy nhiên, hoạt động của từng doanh nghiệp trong khối chưa đồng đều, trong đó có một số doanh nghiệp vẫn còn nhiều khó khăn, chưa đạt hiệu quả kinh doanh.

3.3. Thương mại

Cholimex là một trong những doanh nghiệp đầu tiên kinh doanh xuất nhập khẩu tại Việt Nam và là đối tác thương mại tin cậy của các nước Châu Âu và các nước Châu Á. Với truyền thống và kinh nghiệm của mình, đến nay Cholimex đã xuất khẩu các mặt hàng thực phẩm đi nhiều nước, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu lên đến hàng triệu USD mỗi năm.

Kinh doanh xuất nhập khẩu: Là lĩnh vực Cholimex có nhiều kinh nghiệm do được tổ chức ngay từ những năm đầu thành lập, có quan hệ và là đối tác thương mại tin cậy với nhiều thị trường trên thế giới. Sản phẩm xuất khẩu chủ yếu là các mặt hàng Nông sản, Thực phẩm chế biến được khai thác từ hệ thống thu mua, gia công chế biến của Công ty đặt tại các vùng nguyên liệu trong nước và từ các Công ty liên kết trong hệ thống Cholimex. Các mặt hàng nhập khẩu chủ yếu là vật tư nguyên liệu phục vụ sản xuất trong nước và các sản phẩm tiêu dùng.

Mua bán nội địa: Hoạt động kinh doanh chủ yếu cung cấp nguyên liệu đầu vào cho các doanh nghiệp sản xuất trong nước và các Công ty liên kết trong hệ thống Cholimex đồng thời tạo nguồn hàng kinh doanh đưa vào hệ thống chuỗi siêu thị, trong đó tập trung khai thác các sản phẩm sản xuất từ các doanh nghiệp trong hệ thống Cholimex …

Hoạt động Phân phối: Một lĩnh vực hoạt động của Cholimex được triển khai trong 3 năm gần đây đang có xu hướng phát triển khá tốt trên cơ sở hợp tác với các doanh nghiệp sản xuất trong nước có năng lực và sản phẩm có uy tín trên thị trường để tổ chức tiêu thụ sản phẩm thông qua hình thức lập nhà phân phối sản phẩm, thực tế Cholimex đã và đang là nhà phân phối lớn của Công ty cổ phần Vinamilk và một số nhãn hàng khác trên thị trường.

3.4. Dịch vụ

Lĩnh vực hoạt động dịch vụ của Công ty Cholimex rất phong phú và đa dạng đáp ứng các nhu cầu của khách hàng. Các dịch vụ gồm: dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu, cho thuê văn phòng, cho thuê mặt bằng, cho thuê kho bãi và các dịch vụ phụ trợ đi kèm.

Ủy thác xuất nhập khẩu: Thực hiện dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu tất cả các loại hàng hóa đi các nước theo yêu cầu của khách hàng bằng uy tín và chất lượng phục vụ tốt, lượng khách hàng thường xuyên của Cholimex được duy trì ổn định.

Văn phòng cho thuê: Tại địa điểm 631 – 633 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5 – Thành phố Hồ Chí Minh. Bao gồm khu văn phòng thông thoáng với diện tích linh hoạt từ 16m^2 – 32m^2 /phòng với trang thiết bị hiện đại, hệ thống phòng cháy chữa cháy tiêu chuẩn, dịch vụ chăm sóc khách hàng chất lượng và nhiều tiện tích kèm theo khác. Văn phòng cho thuê có vị trí với giao thông thuận tiện, khu vực an ninh tốt, có bãi đỗ xe … là không gian lý tưởng cho các công ty làm văn phòng đại diện, mở rộng thị trường.

Dịch vụ cho thuê kho bãi, nhà xưởng: Ngoài hệ thống hệ thống kho bãi đã đầu tư và đang tiếp tục đầu tư tại Khu công nghiệp Vĩnh Lộc huyện Bình Chánh, trong nội thành Thành phố Hồ Chí Minh Công ty Cholimex cũng có kho hàng hóa tại địa điểm 631 – 633 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5 sẵn sàng đáp ứng nhu cầu của khách hàng thuê chứa hàng hóa nguyên liệu. Kho hàng được thiết kế theo từng khu vực riêng biệt với diện tích có thể thay đổi linh hoạt phù hợp với lượng hàng hóa nhằm giảm tối đa chi phí thuê kho. Hệ thống kệ chứa hàng trong kho được thiết kế tối ưu nhất, dễ dàng kiểm soát hàng hóa của khách hàng. Kho được trang bị hệ thống PCCC đúng tiêu chuẩn quy định; trang thiết bị hiện đại, quản lý nhập – xuất, bảo quản, sắp xếp đảo kho hàng hóa. Thực hiện các dịch vụ kèm theo: xếp dỡ hàng hóa lên xuống xe, vận chuyển hàng trong phạm vi Thành phố Hồ Chí Minh

4. Phương án sử dụng lao động sau cổ phần

Bảng 1: Cơ cấu lao động của Công ty sau cổ phần hóa

Stt	Chỉ tiêu	Tổng hợp mẹ - con	Công ty mẹ	Công ty con
I	**Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp**	**295**	**86**	**209**
1	Lao động không thuộc diện ký hợp đồng lao động (Chủ tịch, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Kiểm soát viên)	13	6	7
2	Lao động làm việc theo hợp đồng lao động không xác định thời hạn	238	68	170
3	Lao động làm việc theo hợp đồng lao động xác định thời hạn từ đủ 12 tháng đến 36 tháng	44	12	32
4	Lao động làm việc theo mùa vụ hoặc một công việc nhất định dưới 03 tháng (có tham gia bảo hiểm xã hội)	0	0	0
II	**Tổng số lao động sắp xếp lại sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp**	**74**	**19**	**55**
1	Số lao động đủ điều kiện hưu theo chế độ hiện hành	0	0	0
2	Số lao động sẽ chấm dứt hợp đồng lao động	0	0	0

3	Lao động chờ nghỉ việc theo quyết định của Giám đốc	0	0	0
4	Số lao động không bố trí được việc làm tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa	74	19	55
III	**Số lao động tiếp tục chuyển sang làm việc tại công ty cổ phần, trong đó:**	**221**	**67**	**154**
1	Số lao động có trình độ đại học và trên đại học	102	30	72
2	Số lao động có trình độ cao đẳng, trung cấp	13	3	10
3	Số lao động đã được đào tạo qua các trường công nhân kỹ thuật, dạy nghề	41	7	34
4	Số lao động chưa qua đào tạo	65	27	38

Nguồn: Cholimex

5. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

Căn cứ Quyết định số 7118/QĐ-UBND ngày 30/12/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn:

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp để cổ phần hóa: 926.770.737.267 đồng (bằng chữ: chín trăm hai mươi sáu tỷ, bảy trăm bảy mươi triệu, bảy trăm ba mươi bảy ngàn, hai trăm sáu mươi bảy đồng).

- Giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp là: 865.866.719.013 đồng (bằng chữ: tám trăm sáu mươi lăm tỷ, tám trăm sáu mươi sáu triệu, bảy trăm mười chín ngàn, không trăm mười ba đồng). Trong đó: Giá trị thực tế phần vốn của Công ty mẹ (Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn) tại Công ty con (Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc) là: 325.325.237.466 đồng (bằng chữ: ba trăm hai mươi lăm tỷ, ba trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm ba mươi bảy ngàn, bốn trăm sáu mươi sáu đồng).

Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp tài sản cụ thể như sau:

Bảng 2: Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

Đơn vị tính: đồng

5.1. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc (Công ty con) tại thời điểm 31/12/2014:

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)
A. TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III+IV)	**818.629.189.668**	**1.107.521.355.141**	**288.892.165.473**
I. TSCĐ và đầu tư dài hạn	**714.308.670.899**	**988.501.171.799**	**274.192.500.900**
1. Tài sản cố định	***528.332.182.380***	***799.234.915.070***	***270.902.732.690***

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)
a. TSCĐ hữu hình	82.862.161.789	132.128.569.321	49.266.407.532
- Nhà cửa vật kiến trúc	58.048.339.387	98.602.169.237	40.553.829.850
- Máy móc thiết bị, phương tiện vận tải	24.813.822.402	33.526.400.084	8.712.577.682
b. Tài sản vô hình	90.576.950	90.576.950	-
c. Bất động sản đầu tư	445.379.443.641	667.015.768.799	221.636.325.158
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	***20.111.498.710***	***22.123.410.000***	***2.011.911.290***
- Đầu tư dài hạn khác	22.123.410.000	22.123.410.000	-
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(2.011.911.290)	-	2.011.911.290
3. Chi phí XDCB dở dang	**121.984.521.269**	**121.984.521.269**	**-**
4. Chi phí trả trước dài hạn khác	**811.656.601**	**2.089.513.521**	**1.277.856.920**
- Chi phí trả trước dài hạn khác	758.725.521	758.725.521	-
- Công cụ dụng cụ	52.931.080	1.330.788.000	1.277.856.920
5. Các khoản phải thu dài hạn	***43.068.811.939***	***43.068.811.939***	**-**
- Phải thu dài hạn khác	43.068.811.939	43.068.811.939	-
II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	**104.320.518.769**	**105.870.147.284**	**1.549.628.515**
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	***72.316.791.636***	***72.316.792.346***	***710***
- Tiền	10.195.493.660	10.195.494.370	710
+ Tiền mặt	1.648.257.790	1.648.258.500	710
+ Tiền gửi ngân hàng	8.547.235.870	8.547.235.870	-
- Các khoản tương đương tiền	62.121.297.976	62.121.297.976	-
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**-**	**-**	**-**
3. Các khoản phải thu	***22.889.236.224***	***24.438.864.029***	***1.549.627.805***
- Phải thu khách hàng	21.165.705.814	21.165.705.814	-
- Trả trước cho người bán	1.334.733.637	1.334.733.637	-
- Các khoản phải thu khác	1.938.424.578	1.938.424.578	-
- Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(1.549.627.805)	-	1.549.627.805
4. Hàng tồn kho	***9.096.465.909***	***9.096.465.909***	**-**
- Hàng tồn kho	9.096.465.909	9.096.465.909	-

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	***18.025.000***	***18.025.000***	-
- Tài sản ngắn hạn khác	18.025.000	18.025.000	-
III. Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	-	**13.150.036.058**	**13.150.036.058**
1. Giá trị thương hiệu	-	96.066.363	96.066.363
2. Giá trị tiềm năng phát triển	-	13,053,969,695	13,053,969,695
IV. Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-
B. TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG- CHỜ BÀN GIAO	-	-	-
C. TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	-	-	-
D. TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KT-PL			
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DN (A+B+C+D)	**818.629.189.668**	**1.107.521.355.141**	**288.892.165.473**
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ CỦA DN (Mục A)	**818.148.189.668**	**1.107.521.355.141**	**288.892.165.473**
E1. Nợ thực tế phải trả	***782.196.117.675***	***782.196.117.675***	-
E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP [A-(E1+E2)]	**36.433.071.993**	**325.325.237.466**	**288.892.165.473**

Nguồn: Cholimex

- **Các khoản nợ phải thu:** Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc giá trị công nợ tại thời điểm 31/12/2014 là **67.507.675.968 đồng** đã thực hiện đối chiếu, xác nhận đạt tỷ lệ 99,29% giá trị.
- **Các khoản nợ phải trả:** Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc giá trị công nợ tại thời điểm 31/12/2014 là **782.196.117.675 đồng** (không bao gồm các khoản thuế, phải nộp nhà nước, phải trả CB CNV, quỹ KTPL, Quỹ PTKHCN, phải trả Công ty mẹ) trong đó doanh thu nhận trước là **650.855.356.271 đồng**; Giá trị đã thực hiện đối chiếu xác nhận đạt tỷ lệ 98% giá trị.

5.2. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Công ty mẹ) tại thời điểm 31/12/2014:

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) – (2)
A. TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III+IV)	**259.909.026.199**	**926.770.737.267**	**666.861.711.068**
I. Tài sản dài hạn	**161.390.152.934**	**807.645.955.943**	***646.255.803.009***
1. Tài sản cố định	***28.178.599.743***	***48.951.442.178***	***20.772.842.435***
a. TSCĐ hữu hình	6.503.123.653	16.461.749.850	9.958.626.197
- Nhà cửa vật kiến trúc	4.857.542.999	13.572.436.732	8.714.893.733
- Máy móc thiết bị	706.438.735	891.680.000	185.241.265
- Phương tiện vận tải	780.254.586	1.738.100.000	957.845.414
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	51.006.008	77.131.068	26.125.060
- Tài sản khác	107.881.325	182.402.050	74.520.725
b. Tài sản vô hình	20.131.193.669	26.738.086.558	6.606.892.889
c. Bất động sản đầu tư	1.544.282.421	5.751.605.770	4.207.323.349
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	***127.335.694.779***	***752.253.281.466***	***624.917.586.687***
- Đầu tư vào công ty con	36.433.071.993	325.325.237.466	288.892.165.473
- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	49.292.000.000	304.292.000.000	255.000.000.000
- Đầu tư dài hạn khác	44.062.010.000	122.636.044.000	78.574.034.000
- Dự phòng giảm giá ĐTTC dài hạn	(2.451.387.214)	-	2.451.387.214
3. Chi phí XDCB dở dang	***4.653.681.628***	***4.653.681.628***	-
4. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-
5. Chi phí trả trước dài hạn	***1.222.176.784***	***1.787.550.671***	***565.373.887***
- CCDC đang dùng	413.672.105	979.045.992	565.373.887

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) – (2)
- Công trình sửa chữa chờ phân bổ	808.504.679	808.504.679	-
II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	**98.518.873.265**	**107.806.496.231**	**9.287.622.966**
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	***43.613.360.692***	***43.613.360.950***	***258***
- Tiền	42.213.360.692	42.213.360.950	258
+ Tiền mặt	*449.508.242*	*449.508.500*	*258*
+ Tiền gửi ngân hàng	*41.763.852.450*	*41.763.852.450*	-
- Các khoản tương đương tiền	1.400.000.000	1.400.000.000	-
2. Các khoản phải thu	***34.312.527.233***	***43.600.149.941***	***9.287.622.708***
- Phải thu khách hàng	17.546.512.572	17.546.512.572	-
- Trả trước cho người bán	1.131.282.735	1.131.282.735	-
- Các khoản phải thu khác	24.922.354.634	24.922.354.634	-
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.287.622.708)	-	9.287.622.708
3. Vật tư hàng hoá tồn kho	***15.083.922.589***	***15.083.922.589***	-
- Hàng tồn kho	15.083.922.589	15.083.922.589	-
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	***5.509.062.751***	***5.509.062.751***	-
- Chi phí trả trước ngắn hạn	17.480.000	17.480.000	-
- Thuế GTGT được khấu trừ	2.193.367.100	2.193.367.100	-
- Thuế và các khoản phải thu nhà nước	2.355.999.651	2.355.999.651	-
- Tài sản ngắn hạn khác	942.216.000	942.216.000	-
III. Giá trị lợi thế kinh doanh của DN	-	**11.318.285.093**	**11.318.285.093**
1. Giá trị thương hiệu	-	625.338.945	625.338.945

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) – (2)
2. Giá trị tiềm năng phát triển	-	10.692.946.148	10.692.946.148
IV. Giá trị Quyền sử dụng đất			
B. TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG - CHỜ BÀN GIAO	**21.059.511.837**	**21.059.511.837**	-
1. Tài sản cố định	5.576.970.701	5.576.970.701	-
2. Chi phí XDCB dở dang	7.452.541.136	7.452.541.136	-
3. Nợ phải thu chờ bàn giao	-	-	-
4. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	8.030.000.000	8.030.000.000	-
C. TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	-	-	-
D. TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KT-PL	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DN (A+B+C+D)	**280.968.538.036**	**947.830.249.104**	**666.861.711.068**
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ CỦA DN (A)	**259.909.026.199**	**926.770.737.267**	**666.861.711.068**
E1. Nợ thực tế phải trả	***60.495.421.580***	***60.904.018.254***	***408.596.674***
E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP [A-(E1+E2)]	**199.413.604.619**	**865.866.719.013**	**666.453.114.394**

Nguồn: Cholimex

- **Các khoản nợ phải thu:** Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn giá trị công nợ tại thời điểm 31/12/2014 là **31.123.511.168 đồng**, đã thực hiện đối chiếu, xác nhận đạt tỷ lệ 79,48% giá trị; các khoản chưa đối chiếu xác nhận gồm: Thuế TNCN, BHXH, tiền lương KSV, nợ khó đòi ...
- **Các khoản nợ phải trả:** Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn giá trị công nợ tại thời điểm 31/12/2014 là **60.904.018.254 đồng**. Giá trị công nợ đã thực hiện đối chiếu, xác nhận đạt tỷ lệ 70,35% giá trị. Nợ phải trả chưa thực hiện đối chiếu, xác nhận bao gồm: thuế phải nộp nhà nước, chi phí phải trả, phải trả CBNV, quỹ KTPL, quỹ PTKHCN ...

5.3 Giá trị tài sản không cần dùng, chờ thành lý không đưa vào giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2014 để cổ phần hóa như sau:

a. Tài sản cố định (nhà, đất) không chuyển giao cho Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn để cổ phần hóa theo Điều 2 Quyết định số 5835/QĐ-UBND ngày 28/11/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố: Nguyên giá là 16.174.432.111 đồng, giá trị còn lại là 13.029.511.837 đồng, cụ thể:

- Khu đất tại ấp An Nghĩa, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ: Nguyên giá là 8.603.309.483 đồng, giá trị còn lại là 5.544.158.936 đồng.

- Tài sản là nhà cửa, vật kiến trúc tại số 57-59 Lượng Nhữ Học, Quận 5 bàn giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố: Nguyên giá là 118.581.492 đồng, giá trị còn lại là 32.811.765 đồng.

- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang mặt bằng tại xã An Lộc, huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai bàn giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố: 7.452.541.136 đồng.

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn bàn giao cho Công ty Mua bán nợ Việt Nam theo Công văn số 5688/UBND–CNN ngày 24/9/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố: 8.030.000.000 đồng, gồm:

- Khoản đầu tư tại Công ty CP Thương mại Du lịch Mimoza Xanh: 4.550.000.000 đồng.

- Khoản đầu tư tại Công ty CP Đầu tư Thương mại Việt Sô: 3.480.000.000 đồng.

5.4 Các vấn đề tồn tại, tiếp tục xử lý trong giai đoạn doanh nghiệp nhà nước trước khi chính thức chuyển sang công ty cổ phần:

(1) Công ty Cholimex sẽ tiếp tục thực hiện đánh giá lại các khoản chi phí có liên quan đến đất đai và giá trị bất động sản đầu tư sát với giá trị thực tế trên thị trường và xử lý trong giai đoạn doanh nghiệp nhà nước trước khi chuyển sang công ty cổ phần. Đây là các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang và giá trị bất động sản đầu tư của Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, bao gồm:

+ Các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang (TK 241) có liên quan đến chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí thuế chuyển quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp mở rộng, Khu dân cư mở rộng và chi phí đền bù Khu lưu trú công nhân 3,8 ha. Giá trị xác định lại Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Khu công nghiệp Vĩnh Lộc hiện được ghi nhận theo giá trị trên sổ sách kế toán tại thời điểm 31/12/2014 là 121.984.521.269 đồng.

+ Các khoản chi phí đầu tư (TK 217 - Bất động sản đầu tư) có liên quan đến việc xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp như: Chi phí san nền (40,36 tỷ đồng), chi phí đền bù (143,64 tỷ đồng), chi phí hoạt động ban đầu của Khu công nghiệp và chi phí vốn hóa lãi vay (56,7 tỷ đồng). Giá trị xác định lại các khoản chi phí đầu tư này hiện được ghi nhận theo giá trị trên sổ sách kế toán tại thời điểm 31/12/2014 của Khu công nghiệp Vĩnh Lộc.

(2) Công ty Cholimex phải liên hệ Sở Tài nguyên & Môi trường và Cục thuế thành phố để xác định và thực hiện nộp tiền thuê đất một lần, làm cơ sở để quyết toán toàn bộ khoản doanh thu cho thuê đã nhận trước (tại Khu công nghiệp Vĩnh Lộc) trong giai đoạn doanh nghiệp nhà nước trước khi chuyển sang công ty cổ phần. Nguyên nhân: Theo Hợp đồng thuê đất số 370/HĐ-TĐ ngày 30/3/1998 giữa Sở Địa chính thành phố và Công ty Cholimex; Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 3192/PL-TNMT-QSHĐĐ ngày 31/5/2010 giữa Sở TNMT thành phố và Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, phương thức thanh toán tiền thuê đất của Khu công nghiệp Vĩnh Lộc là trả tiền thuê đất hàng năm. Tuy nhiên, Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc đang cho thuê lại và thu tiền một lần cho cả thời gian thuê.

Giá trị khoản doanh thu cho thuê nhận trước của Khu công nghiệp Vĩnh Lộc hiện được ghi nhận theo giá trị trên sổ sách kế toán tại thời điểm 31/12/2014 là 650.855.356.271 đồng.

6. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp

6.1 Thực trạng TSCĐ

Bảng 3: TSCĐ tại ngày 31/12/2014 theo giá trị sổ sách

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tên tài sản	Giá trị kế toán		
		Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại
I	**Tài sản cố định hữu hình**	**20.989**	**8.909**	**12.080**
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	16.720	6.224	10.496
2	Máy móc thiết bị	1.288	465	823
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2.617	1.894	723
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	163	139	24
5	TSCĐ khác	201	186	15
II	**TSCĐ thuê tài chính**	**0**	**0**	**0**
III	**TSCĐ vô hình**	**20.351**	**220**	**20.131**
IV	**Chi phí XDCB dở dang**	**12.106**	**0**	**12.106**

Nguồn: BCTC 2014 đã được kiểm toán của Cholimex

Trong đó chi tiết như sau:

Bảng 4: Thực trạng nhà cửa, vật kiến trúc và bất động sản đầu tư Công ty tại 31/12/2014

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
I	**Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ lớn (công ty mẹ)**			
1	Văn phòng làm việc của Công ty: Nhà đất số 631-633, Nguyễn Trãi, Phường 11, Q.5	1.346.081.783	7.348.502.974	6.002.421.191
2	Cửa hàng kinh doanh: Nhà đất số 629B Nguyễn Trãi, Phường 11, Q5	88.306.293	1.893.743.500	1.805.437.207
3	Kho hàng hàng hóa Cty tại KCN Vĩnh Lộc (Lô A51/Ia đường P5, KCN Vĩnh Lộc phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, Tp.Hcm	2.583.482.280	1.334.016.000	(1.249.466.280)
4	Văn phòng và trại tôm giống của trung tâm tôm giống Cholimex Ninh Thuận: Khu đất tại xã An	627.005.977	2.133.624.187	1.506.618.210

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
	Hải, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận			
5	Trại tôm giống 53_1.250m^2	212.666.666	862.550.071	649.883.405
	TỔNG CỘNG	**4.857.542.999**	**13.572.436.732**	**8.714.893.733**
II	**Công ty TNHH MTV Khu Công Nghiệp Vĩnh Lộc (công ty con)**			
1	Chốt bảo vệ 1 (đường số 5, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	-	158.631.800	158.631.800
2	Chốt bảo vệ 2 (đường số 2, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	213.923.932	283.632.320	69.708.388
3	Xưởng chế biến thức ăn công nghiệp (đường số 1B, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	795.658.937	2.695.858.343	1.900.199.406
4	Cửa hàng VLXD (đường Nguyễn Thị Tú, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	-	1.938.732.036	1.938.316.981
5	Kho VLXD (đường Nguyễn Thị Tú, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	415.055		
6	Cửa hàng xăng dầu (đường số 5, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	4.189.313.850	2.203.054.733	(1.986.259.117)
7	Siêu thị mini (đường Nguyễn Thị Tú, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	60.772.021	515.475.000	454.702.979
8	Khu tập thể dục thể thao (đường số 5, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	2.168.928.684	6.499.634.758	4.330.706.074
9	Trạm xử lý nước thải VL1 (đường số 2A, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	364.536	1.486.869.808	1.486.505.272
10	Trạm xử lý nước thải VL2 (đường số 7, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	568.445.379	784.891.466	216.446.087
11	Trạm xử lý nước thải VL3 (đường số 7, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	-	1.018.591.075	1.018.591.075

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
12	Trạm xử lý nước thải VL8 (đường số 2C, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	-	665.073.135	665.073.135
13	Xưởng nước tinh khiết (đường số 1B, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	1.098.492.389	2.549.552.602	1.451.060.213
14	Cửa hàng Viễn thông (đường số 6, xã Vĩnh Lộc A, quận Bình Tân)	96.850.162	391.264.165	294.414.003
15	Hội quán công nhân (đường số 1, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	1.621.303.685	2.418.400.622	797.096.937
16	Văn phòng dịch vụ tổng hợp (đường số 1, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh)	530.427.387	1.171.474.668	641.047.281
17	Trung tâm hành chính KCN Vĩnh Lộc (Lô A59/I đường số 7, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	37.587.230.001	32.755.263.625	(4.831.966.376)
18	Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Vĩnh Lộc (đường số 2, KCN Vĩnh Lộc)	9.116.213.369	41.065.769.081	31.949.555.712
	TỔNG CỘNG	**58.048.339.387**	**98.602.169.237**	**40.553.829.850**

Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty

Bảng 5: Thực trạng máy móc thiết bị Phương tiện vận tải Công ty tại 31/12/2014

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
I	**Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ lớn (công ty mẹ)**			
1	Máy móc thiết bị	706.438.735	891.680.000	185.241.265
2	Phương tiện vận tải	780.254.586	1.738.100.000	957.845.414
3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	51.006.008	77.131.068	26.125.060
4	Tài sản khác	107.881.325	182.402.050	74.520.725
	TỔNG CỘNG	**1.645.580.654**	**2.889.313.118**	**1.243.732.464**
II	**Công ty TNHH MTV Khu Công Nghiệp Vĩnh Lộc (công ty con)**			

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
1	Máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, truyền dẫn, thiết bị dụng cụ quản lý …	24.813.822.403	33.526.400.084	8.712.577.681
	TỔNG CỘNG	**24.813.822.403**	**33.526.400.084**	**8.712.577.681**

Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty

Bảng 6: Tài sản cố định vô hình Công ty tại 31/12/2014

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên tài sản	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại
I	**Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ lớn (công ty mẹ)**			
1	Mặt bằng 1368 Võ Văn Kiệt (Dự án cao ốc văn phòng Cholimex)	20.099.713.111	26.706.606.000	6.606.892.889
2	Chương trình quản lý kho	31.480.558	31.480.558	-
	TỔNG CỘNG	**20.131.193.669**	**26.738.086.558**	**6.606.892.889**
II	**Công ty TNHH MTV Khu Công Nghiệp Vĩnh Lộc (công ty con)**			
1	Phần mềm kế toán Bravo	90.576.950	90.576.950	-
	TỔNG CỘNG	**90.576.950**	**90.576.950**	**-**

Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty

6.2 Hiện trạng sử dụng đất

Căn cứ Quyết định số 2016/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/04/2015 về việc điều chỉnh diện tích đất và diện tích sử dụng tại Quyết định số 5835/QĐ-UBND ngày 28/11/2014 về việc giao tài sản cố định để cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ lớn, bao gồm 34 danh mục với chi tiết diện tích đất và diện tích sử dụng thuộc quyền quản lý của Cholimex như sau:

Bảng 6: Tổng hợp diện tích đất đai của Cholimex được bàn giao và sử dụng sau cổ phần hóa:

TT	Địa chỉ nhà đất	Diện tích đất (m^2)	Diện tích sàn sử dụng (m^2)	Hiện trạng sử dụng	Hình thức sử dụng
I	**Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ lớn(công ty mẹ)**				
1	631 – 633 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5, Tp.Hồ Chí Minh	2.715,34	2.978,04	Văn phòng làm việc của Cholimex	Thuê đất
2	629 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5, Tp.Hồ Chí Minh	312,76	767,65	Cửa hàng bán sản phẩm của Cholimex	Thuê đất
3	Trại tôm giống số 53 Xã An Hải, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	1.250	427,73	Trại tôm giống Cholimex – Ninh Thuận	Thuê đất(*)
4	Văn phòng và trại tôm giống của Trung tâm tôm giống Cholimex – Ninh Thuận, xã An Hải, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	4.984,75	1.218,66	Văn phòng và trại tôm giống	Thuê đất
5	1368 Võ Văn Kiệt (số cũ 150 Trần Văn Kiều) phường 13, Quận 05, Tp. Hồ Chí Minh	290,1	0	Đất trống chuẩn bị xây dựng làm văn phòng Cholimex	Giao đất có thu tiền sử dụng đất
6	Nhà xưởng kho 4 và 5 KCN Vĩnh Lộc (đường số 05 KCN Vĩnh Lộc B, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	3.378,56	3.311,2	Kho chứa hàng	Thuê đất

TT	Địa chỉ nhà đất	Diện tích đất (m^2)	Diện tích sàn sử dụng (m^2)	Hiện trạng sử dụng	Hình thức sử dụng
7	Kho hàng hóa KCN Vĩnh Lộc (Lô A51/Ia đường P5, KCN Vĩnh Lộc, Phường Bình Hưng Hòa B, Quận Bình Tân	1.094	617,6	Kho chứa hàng	Thuê đất
II	**Công ty TNHH MTV Khu Công Nghiệp Vĩnh Lộc (công ty con)**				
8	Trung tâm hành chính KCN Vĩnh Lộc (Lô A59/I đường số 7, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	6.340,5	8.067,74	Văn phòng làm việc của Công ty TNHH MTV KCN Vĩnh Lộc	Thuê đất
9	Nhà xe (Lô A59/I, đường số 7, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	2.677,12	873,28	Nhà xe	Thuê đất
10	Chốt bảo vệ 1 (đường số 5, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	102,37	94,77	Chốt bảo vệ	Thuê đất
11	Chốt bảo vệ 2 (đường số 2, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	187,84	169,24	Chốt bảo vệ	Thuê đất
12	Xưởng chế biến thức ăn công nghiệp (đường số 1B, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	3.048	1.012,26	Cho thuê làm xưởng chế biến thức ăn công nghiệp	Thuê đất
13	Cửa hàng VLXD (đường Nguyễn Thị Tú, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	481,25	155,4	Cho thuê làm xưởng chế biến thức ăn công nghiệp	Thuê đất
14	Kho VLXD (đường Nguyễn Thị Tú, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	1.136	780,16	Kho Vật liệu xây dựng	Thuê đất
15	Cửa hàng xăng dầu (đường số 5, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	2.781,69	182,99	Cửa hàng xăng dầu	Thuê đất

TT	Địa chỉ nhà đất	Diện tích đất (m^2)	Diện tích sàn sử dụng (m^2)	Hiện trạng sử dụng	Hình thức sử dụng
16	Siêu thị mini (đường Nguyễn Thị Tú, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	217,5	217,5	Siêu thị mini Vĩnh Lộc	Thuê đất
17	Khu tập thể dục thể thao (đường số 5, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	3.046	1.687,55	Hồ bơi, sân tennis và cửa hàng ăn uống	Thuê đất
18	Trạm xử lý nước thải VL1 (đường số 2A, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	668,46	325,06	Trạm xử lý và cấp nước	Thuê đất
19	Trạm xử lý nước thải VL2 (đường số 7, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	294,5	195,64	Trạm xử lý và cấp nước	Thuê đất
20	Trạm xử lý nước thải VL3 (đường số 7, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	251,08	174,82	Trạm xử lý và cấp nước	Thuê đất
21	Trạm xử lý nước thải VL8 (đường số 2C, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	166,5	103,69	Trạm xử lý và cấp nước	Thuê đất
22	Kho ngoại quan (đường số 5, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	20.658,8	11.064,66	Cho thuê làm xưởng sản xuất và kho	Thuê đất
23	Xưởng nước tinh khiết (đường số 1B, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	2.237,85	1.324,11	Xưởng đóng chai nước uống và đá tinh khiết	Thuê đất
24	Nhà kho – Xưởng tiêu chuẩn (GĐ 1) lô D19/II, D20/II (đường số 5, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	9.967,9	6.896,32	Cho thuê làm xưởng sản xuất và kho	Thuê đất
25	Khu nhà xưởng 1 ha (GĐ 2) lô D21/II, D22/II (đường số 2B, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	7.999,9	5.449,54	Cho thuê làm xưởng sản xuất và kho	Thuê đất

TT	Địa chỉ nhà đất	Diện tích đất (m^2)	Diện tích sàn sử dụng (m^2)	Hiện trạng sử dụng	Hình thức sử dụng
26	Khu nhà xưởng tiêu chuẩn (GĐ 3) lô A49/II, A50/II (đường số 4, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	7.637,8	5.843,48	Cho thuê làm xưởng sản xuất và kho	Thuê đất
27	Nhà xưởng tiêu chuẩn (GĐ 4) lô D25/II, D26/II (đường số 4, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	6.418,4	6.020,22	Cho thuê làm xưởng sản xuất và kho.	Thuê đất
28	Cửa hàng Viễn thông (đường số 6, xã Vĩnh Lộc A, quận Bình Tân)	200,57	163,93	Cửa hàng mua bán điện thoại	Thuê đất
29	Hội quán công nhân (đường số 1, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	2.817,3	1.050,99	Cho thuê làm quán ăn và cà phê	Thuê đất
30	Văn phòng dịch vụ tổn hợp (đường số 1, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh)	908,96	714,66	Văn phòng làm việc và kho dụng cụ của đội cơ điện, bảo trì, cây xanh	Thuê đất
31	Khu lưu trú công nhân KCN Vĩnh lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân)	12.514,4	24.625,76	Khu lưu trú công nhân 344 căn hộ	Thuê đất (**)
32	Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Vĩnh Lộc (đường số 2, KCN Vĩnh Lộc)	4.276,85	2.507,2	Văn phòng làm việc và nhà máy	Thuê đất
33	Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp (hạng mục đường ống cung cấp nước sinh hoạt, thu gom nước thải)	-	-	Hạng mục đường ống cung cấp nước sinh hoạt, thu gom nước thải.	Thuê đất
34	Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp (hạng mục đền bù, san nền; hệ thống đường giao thông; hạ tầng kỹ thuật)	-	-	Hạng mục đền bù, san nền; hệ thống đường giao thông; hạ tầng kỹ thuật.	Thuê đất

Nguồn: Cholimex

Ghi Chú:

(*) Đối với khu đất Trại tôm giống số 53 Xã An Hải, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận (mục số thứ tự 3 trong danh mục): ngày 25 tháng 6 năm 2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã có Quyết định số 277/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cho Công ty để tính giá trị quyền sử dụng đất khi thực hiện cổ phần hóa. Do đó, tại hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp của Cholimex, giá trị quyền sử dụng đất của khu đất Trại tôm giống số 53 Xã An Hải, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận được xác định là: 77.500.000 đồng (bằng chữ: bảy mươi bảy triệu, năm trăm ngàn đồng).

(**) Đối với Khu lưu trú công nhân KCN Vĩnh lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân (mục số thứ tự 31 trong danh mục): Công ty đã được Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CT 23649 ngày 6/8/2013 với hình thức sử dụng đất là giao đất và tạm chưa thu tiền sử dụng đất theo Công văn số 1803/UBND-ĐTMT ngày 17 tháng 4 năm 2013 của UBND Thành phố cho phép tạm miễn tiền sử dụng đất.

Bảng 7: Danh mục đất đai và tài sản cố định Cholimex không tiếp tục sử dụng sau cổ phần hóa

Stt	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Hiện trạng	Quyết định pháp lý
1	Nhà 57-59 Lương Nhữ Học	237	Cho thuê bán dược liệu	Bàn giao cho trung tâm phát triển Quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để lập thủ tục bán đấu giá theo CV 356/UBND-TM ngày 23/01/2014 của UBNDTP.
2	Khu đất ấp An Nghĩa, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ	6.905	Để trống chờ bàn giao	Bàn giao cho UBND Huyện Cần Giờ theo CV 4197/UBND ngày 10/08/2013 của UBNDTP
3	Mặt bằng xã An Lộc, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai	16.463	Đất trống	Bàn giao cho Trung tâm phát triển Quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để lập thủ tục bán đấu giá quyền sử dụng đất để thu tiền nộp ngân sách thành phố theo CV 9630/UBND-TM ngày 24/10/2014 của Ban chỉ đạo 09.

Nguồn: Cholimex

7. Danh sách công ty mẹ và Công ty con của Cholimex

7.1. Công ty mẹ của Cholimex

Không có.

7.2. Danh sách Công ty con và công ty liên doanh, liên kết của Cholimex

Tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp ngày 31/12/2014, Công ty đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các doanh nghiệp khác như sau:

Bảng 8: Danh sách Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết của Cholimex

Đơn vị tính: đồng

Stt	Diễn giải	Giá trị theo sổ sách	Giá trị xác định lại
I	**Đầu tư vào công ty con**	**36.433.071.993**	**325.325.237.466**
1	Công ty TNHH MTV Khu Công Nghiệp Vĩnh Lộc	36.433.071.993	325.325.237.466
II	**Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**	**49.292.000.000**	**304.292.000.000**
1	Công ty cổ phần May Cholimex	7.472.000.000	7.472.000.000
2	Công ty cổ phần Thực Phẩm Cholimex	41.820.000.000	296.820.000.000
3	Công ty cổ phần TMDL MIMOZA Xanh	Không đưa vào giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa	
III	**Đầu tư dài hạn khác**	**45.142.010.000**	**122.636.044.000**
1	Công ty cổ phần Đầu tư Xây Dựng Cholimex	5.502.000.000	5.502.000.000
2	Công ty cổ phần ĐT PT Thủy Sản Chợ Lớn	2.400.000.000	2.400.000.000
3	Tổng công ty CP Bia-Rượu-Nước giải khát Sài Gòn	1.050.000.000	1.050.000.000
4	Công ty cổ phần TM Đầu Tư Việt Sô	Không đưa vào giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa	
5	Công ty cổ phần Sản xuất Kinh doanh XNK Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình	23.110.010.000	101.684.044.000
6	Công ty cổ phần ĐT và XD KCN VL - Bến Lức	12.000.000.000	12.000.000.000
IV	**Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn**	**(2.451.387.214)**	**0**
1	Tổng công ty CP Bia-Rượu-Nước giải khát Sài Gòn	(30.000.000)	0
2	Công ty cổ phần May Cholimex	(2.421.387.214)	0
Tổng cộng		**127.335.694.779**	**752.253.281.466**

Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty

8. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Cholimex 03 năm trước Cổ phần hóa

8.1. Tình hình hoạt động kinh doanh

a. Cơ cấu doanh thu

Bảng 9: Cơ cấu doanh thu Công ty mẹ Cholimex

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Ước năm 2015
I	**Tổng doanh thu**	**116.586**	**253.817**	**337.418**	**300.862**
1	**Doanh thu từ hoạt động dịch vụ**	**5.890**	**6.360**	**7.258**	**6.490**
	Trong đó :				
1.1	Thu từ cho thuê kho bãi	4.490	4.990	5.686	5.040
1.2	Thu từ cho thuê văn phòng	1.400	1.370	1.572	1.450
2	**Doanh thu từ hoạt động thương mại**	**85.517**	**38.212**	**41.927**	**46.200**
2.1	Thương mại xuất nhập khẩu	77.947	24.260	25.919	34.000
2.2	Mua bán nội địa	7.210	12.850	14.218	12.200
2.3	Mua bán khác	-	1.102	1.790	-
3	**Doanh thu từ hoạt động phân phối**	**0**	**184.900**	**255.603**	**215.172**
4	**Doanh thu tài chính**	**25.539**	**24.345**	**32.630**	**33.000**
II	**Lợi nhuận trước thuế**	**15.264**	**15.650**	**19.123**	**24.799**

Nguồn: Cholimex

Hoạt động thương mại: Lĩnh vực kinh doanh xuất nhập khẩu còn gặp khó khăn, tuy nhiên Công ty vẫn tăng cường tìm kiếm cơ hội hợp tác kinh doanh mới, mở rộng và phát triển lĩnh vực kinh doanh xuất nhập khẩu; Đối với kinh doanh nội địa, Công ty tập trung khai thác nguyên liệu, hàng hóa sản xuất trong nước và nhập khẩu đưa vào kinh doanh dưới dạng cung cấp nguyên liệu cho các nhà máy sản xuất, và chuỗi siêu thị, cửa hàng do Công ty tổ chức trong nhiều năm qua, tuy doanh số còn khiêm tốn, nhưng xu thế phát triển trong thời gian tới rất khả quan do hệ thống kênh tiêu thụ ổn định, đây cũng là lợi thế để sau cổ phần hóa Công ty tiếp tục phát triển hoạt động kinh doanh nội địa.

Hoạt động kinh doanh dịch vụ mang lại nguồn thu ổn định, tổ chức tốt và hiệu quả hoạt động dịch vụ, hiện tại hệ thống kho và văn phòng cho thuê đã được lấp đầy, trong tương lai sẽ tiếp tục phát triển khi cao ốc văn phòng Cholimex xây dựng xong và đưa vào khai thác cho thuê các tầng trống không sử dụng hết.

Hoạt động kinh doanh tại các chi nhánh:

- Chi nhánh Trung tâm Giao dịch Thương mại Quốc tế Chợ Lớn tại địa chỉ 631-633 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5, Tp.HCM: Tổ chức hoạt động kinh doanh theo mô hình nhà phân phối các sản phẩm của Vinamilk tại các Quận 5, Quận 6, Quận 10, Quận 11, là mô hình kinh doanh mới được tổ chức trong hai năm gần đây và kết quả đạt được có nhiều khả quan, góp phần tăng doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.
- Chi nhánh Trung tâm tôm giống Cholimex Ninh Thuận: Hợp tác với đối tác để sản xuất tôm giống, doanh thu và hiệu quả kinh doanh không lớn, nhưng giữ được sự ổn định.
- Chi nhánh Xí nghiệp Dịch vụ Kinh doanh Nuôi trồng Thủy hải sản Cholimex tại xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ: Nhiệm vụ chính là bảo vệ Rừng phòng hộ trên diện tích được giao kết hợp với việc tổ chức nuôi tôm, kinh doanh mua bán thức ăn nuôi tôm và thủy hải sản khác để tạo nguồn thu cân đối cho hoạt động của Xí nghiệp.

Bảng 10: Cơ cấu doanh thu Công ty con Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Ước năm 2015
I	**Tổng doanh thu (triệu đồng)**	**268.786**	**307.460**	**343.932**	**369.251**
1	**Doanh thu từ hoạt động dịch vụ** **Trong đó:**	**44.716**	**49.764**	**53.450**	**57.385**
1.1	Thu từ cho thuê đất	18.573	19.605	19.690	21.140
1.2	Thu từ cho thuê nhà xưởng, văn phòng, kho	26.142	28.613	32.154	36.245
2	**Doanh thu từ hoạt động thương mại** **Trong đó:**	**224.070**	**257.696**	**290.482**	**311.866**
2.1	Thu từ Cửa hàng xăng dầu	170.329	212.342	237.902	255.415
2.2	Thu từ Xưởng sản xuất nước, đá viên	6.187	5.836	6.610	7.097
2.3	Thu từ Dịch vụ cung cấp điện	9.995	12.423	14.607	15.682
2.4	Thu từ Dịch vụ cung cấp nước + XLNT	19.678	24.589	25.731	27.625
2.	**Lợi nhuận trước thuế**	**18.971**	**21.586**	**27.287**	**25.237**

Nguồn: Cholimex

Đối với Khu công nghiệp Vĩnh Lộc hiện hữu đã đưa vào khai thác được đầu tư hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật và cung cấp đầy đủ các dịch vụ trong khu công nghiệp. Ngoài việc cho nhà đầu tư thuê đất xây dựng nhà xưởng, khu công nghiệp Vĩnh Lộc đã đầu tư xây dựng sẵn hệ thống kho cho thuê, tạo

điều kiện cho nhà đầu tư tiết kiệm chi phí xây dựng kho hàng hóa do đó thu hút được nhiều nhà đầu tư, từ đó giúp cho nguồn thu của khu công nghiệp luôn ổn định.

b. Nguyên vật liệu

Công ty hoạt động trong lĩnh vực thương mại, các nguyên vật liệu Công ty sử dụng chủ yếu như xăng dầu phục vụ vận chuyển, điện, nước... Giá cả của các nguồn nguyên vật liệu này được quy định, niêm yết cụ thể và nhìn chung không ảnh hưởng nhiều đến chi phí hoạt động của Công ty.

c. Chi phí

Tổng hợp chi phí của Cholimex và tỷ trọng trên doanh thu thuần giai đoạn năm 2012 - 2014 như sau:

Bảng 11: Chi phí giai đoạn 2012 – 2014 hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
		Giá trị	Tỷ trọng so với DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng so với DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng so với DTT (%)
1	Doanh thu thuần	357.987	-	530.031	-	654.811	-
2	Giá vốn hàng bán	310.600	86,76	471.544	88,97	586.251	89,53
3	Chi phí tài chính	4.452	1,24	3.792	0,72	662	0,10
4	Chi phí bán hàng	8.092	2,26	9.980	1,88	14.270	2,18
5	Chi phí Quản lý DN	37.860	10,58	39.384	7,43	51.532	7,87
6	Chi phí khác	33.314	9,31	964	0,18	1.749	0,27
	Tổng Chi phí	**394.318**	**110,15**	**525.664**	**99,18**	**654.464**	**99,95**

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012, 2013 và 2014 đã được kiểm toán của Cholimex

Bảng 12: Chi phí giai đoạn 2012 – 2014 của Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
		Giá trị	Tỷ trọng so với DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng so với DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng so với DTT (%)
1	Doanh thu thuần	88.829	-	223.999	-	299.900	-
2	Giá vốn hàng bán	81.000	91,19	214.174	95,61	288.562	96,22
3	Chi phí tài chính	1.276	1,44	2.287	1,02	(319)	-

4	Chi phí bán hàng	2.260	2,54	3.884	1,73	5.399	1,80
5	Chi phí Quản lý DN	16.442	18,51	17.336	7,74	23.968	7,99
6	Chi phí khác	343	0,39	486	0,22	688	0,23
	Tổng Chi phí	**101.321**	**114,06**	**238.167**	**106,33**	**318.298**	**106,13**

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2012, 2013 và 2014 đã được kiểm toán của Công ty mẹ

d. Trình độ công nghệ

Cholimex không phải là đơn vị sản xuất trực tiếp, do đó về trình độ công nghệ đối với các doanh nghiệp sản xuất hiện nay của Công ty là không nổi bật.

Trong lĩnh vực quản lý, hiện Công ty đang áp dụng những phần mềm, chương trình quản lý tiên tiến. Hiện nay, Cholimex đang triển khai việc tái cấu trúc hệ thống quản trị theo Thông lệ quốc tế trong đó đặc biệt chú trọng đến hoạt động kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro, kiểm toán nội bộ.

e. Hoạt động Marketing

Công ty thực hiện việc quảng bá thương hiệu thông qua các khách hàng hiện hữu bằng cách nỗ lực để đáp ứng tối đa các nhu cầu của khách hàng, cung cấp chất lượng dịch vụ tốt nhất, nhờ đó khách hàng hiện hữu sẽ trở thành kênh tiếp thị hiệu quả nhất cho Công ty.

Hơn thế nữa, việc xây dựng thương hiệu còn được thực hiện ngay trong nội bộ, đội ngũ người lao động của Công ty. Từ nhân viên bảo vệ đến người lãnh đạo cao nhất đều thấu hiểu giá trị của việc đáp ứng tối đa nhu cầu khách hàng, đảm bảo chất lượng sản phẩm và tạo ấn tượng tốt với khách hàng bằng thái độ làm việc nghiêm túc là hình thức quảng bá thương hiệu tốt nhất.

f. Nhãn hiệu thương mại

CHOLIMEX

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

STT	Tên Hợp đồng	Trị giá (USD)	Thời gian	Sản phẩm	Đối tác
1	Hợp đồng nhập khẩu số 0314A.CHO-RD	60.000	10/03/2014	Băng tải cao su	Đức
2	Hợp đồng nhập khẩu số 05/2015/CN	45.750	14/10/2015	Thép không gỉ	Trung Quốc
3	Hợp đồng xuất khẩu số 08/2015/RUSSIA	23.196	28/12/2015 đến 30/04/2016	Tương ớt, tương cà, nước tương	Nga

Nguồn: Cholimex

8.2. Tổng hợp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 3 năm trước cổ phần hóa

Tổng hợp một số chỉ tiêu phản ánh tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty giai đoạn 2012 – 2014 như sau:

Bảng 13: Tổng hợp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2012 – 2014

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1	Tổng tài sản (triệu đồng)	1.037.700	1.017.108	1.015.508
2	Vốn Nhà nước theo sổ sách kế toán (triệu đồng)	205.745	219.524	220.473
3	Nợ ngắn hạn (triệu đồng)	47.572	40.754	47.981
4	Nợ dài hạn (triệu đồng)	784.383	756.830	747.054
5	Các khoản phải thu (triệu đồng)	76.350	61.609	52.614
6	Tổng số lao động (người)	350	363	343
7	Tổng quỹ lương (triệu đồng)	8.308	10.354	12.363
8	Thu nhập bình quân 1 người/tháng (ngàn đồng)	8.146	8.217	8.242
9	Tổng doanh thu và thu nhập khác (triệu đồng)	421.220	556.665	685.600
	Trong đó: Doanh thu thuần (triệu đồng)	*357.987*	*530.031*	*654.811*
10	Tổng chi phí (triệu đồng)	394.318	525.663	654.466
11	Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)	26.903	31.002	31.133
12	Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	22.240	25.667	25.415
13	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn Nhà nước (%)	10,81%	11,69%	11,53%

Nguồn: Cholimex

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

Thuận lợi

Thương hiệu Cholimex đã có quá trình phát triển trên 34 năm, trước đây được thị trường trong và ngoài nước biết đến là doanh nghiệp hoạt động chuyên nghiệp lĩnh vực kinh doanh xuất nhập khẩu ở khu vực Chợ Lớn và đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

Có hệ thống kho chứa trữ hàng đúng quy chuẩn; có mạng lưới các điểm bán lẻ, cửa hàng kinh doanh trong hệ thống phân phối sản phẩm Vinamilk và hệ thống các chuỗi siêu thị Vissan, Satra,… rất thuận lợi cho việc nghiên cứu tìm kiếm sản phẩm phù hợp để phát triển kinh doanh thương mại.

Công ty đang sở hữu và quản lý các mặt bằng có vị trí thuận lợi ở khu vực Quận 5 là điểm mạnh để đầu tư xây dựng hoặc kêu gọi đối tác hợp tác đầu tư xây dựng, khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng, siêu thị, cửa hàng bán lẻ...;

Có lượng khách hàng ổn định và gắn bó lâu dài với Công ty.

Khó khăn

Trước hết vẫn phải đối mặt với sự biến động theo chiều hướng tăng của chi phí đầu vào như tiền lương, giá nhiên liệu xăng dầu, điện …

Khi hàng rào thuế quan được tháo bỏ, hàng hóa của các nước thành viên ASEAN sẽ nhập vào thị trường nước ta ngày càng nhiều với thuế suất giảm dần tạo nên sự cạnh tranh ngày càng gay gắt hơn trong việc tiêu thụ giữa sản phẩm sản xuất trong nước với sản phẩm nhập khẩu.

Các doanh nghiệp hoạt động ở lĩnh vực thương mại phân phối chịu nhiều sức ép trước làn sóng các tập đoàn bán lẻ toàn cầu đầu tư, thâm nhập vào thị trường Việt Nam.

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

9.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Tổ hợp công ty mẹ - công ty con Cholimex hoạt động trong và ngoài nước: đầu tư tài chính, đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, thực phẩm chế biến, xây dựng, thương mại, dịch vụ, phân phối hàng hóa … Trãi qua quá trình hình thành và phát triển hơn 34 năm, đến nay Công ty Cholimex đã trở thành thương hiệu có uy tín, được nhiều người tiêu dùng và các nhà đầu tư trong và ngoài nước biết đến.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã tạo dựng được mối quan hệ tốt với các cơ quan quản lý nhà nước ở Trung ương, các Tỉnh thành, địa phương và các tổ chức tài chính, ngân hàng, các đối tác kinh doanh trong và ngoài nước.

Đối với hoạt động phân phối: Công ty đang sở hữu hệ thống kho hàng đúng quy chuẩn của nhà phân phối và có vị trí thuận lợi cho việc lưu chuyển hàng hóa; có mạng lưới các điểm bán lẻ, cửa hàng kinh doanh trong hệ thống phân phối sản phẩm Vinamilk và hệ thống các chuỗi siêu thị Vissan, Satra … rất thuận lợi cho việc mở rộng hoạt động kinh doanh thương mại.

Công ty đang sở hữu và quản lý, khai thác các mặt bằng tại khu vực Quận 5 rất thuận lợi để đầu tư xây dựng hoặc kêu gọi hợp tác đầu tư xây dựng, khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng, siêu thị, trung tâm thương mại ...

Hoạt động thương mại, xuất nhập khẩu, dịch vụ có lượng khách hàng, đối tác kinh doanh ổn định và gắn bó lâu dài với Công ty.

9.2. Triển vọng ngành

Tình hình kinh tế Việt Nam năm 2015 tiếp tục ổn định và phát triển, sản xuất kinh doanh trong nước có nhiều cải thiện, tăng trưởng theo xu hướng tích cực, các cân đối vĩ mô giữ ổn định, lạm phát được

kiểm soát. Dự báo tình hình kinh tế vĩ mô các năm tới sẽ tiếp tục ổn định và tăng trưởng, tạo tiền đề cho doanh nghiệp trong nước đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh.

Sau gần 30 năm thực hiện đường lối đổi mới, mở cửa và hội nhập, cùng với việc gia nhập Tổ chức Thương mại thế giới (WTO), đến nay Việt Nam đã tham gia ký kết các hiệp định thương mại tự do song phương và đa phương với nhiều đối tác quan trọng (Asean, Nhật, Chi Lê, Hàn Quốc, Liên minh kinh tế Á - Âu, Ấn Độ, Australia, New Zealand, Trung Quốc) và đang tiếp tục xúc tiến mạnh mẽ đàm phán các hiệp định quan trọng khác: Hiệp định Việt Nam-EU (EVFTA), Việt Nam - Bốn nước Bắc Âu (EFTA), Hiệp định Đối tác Kinh tế toàn diện khu vực (RCEP) và Hiệp định Đối tác Chiến lược Xuyên Thái Bình Dương (TPP), Việt Nam sẽ gia nhập cộng đồng kinh tế ASEAN- AEC vào cuối năm 2015.

Tình hình kinh tế - xã hội duy trì ổn định cùng với việc chủ động, tích cực hội nhập kinh tế thế giới, tham gia các hiệp định thương mại tự do (FTA) với các đối tác quan trọng trong khu vực và trên thế giới sẽ mở ra cơ hội phát triển rất lớn đối với các doanh nghiệp Việt Nam biết nắm bắt và tận dụng cơ hội trong thời gian tới:

- Mở rộng cơ hội xuất khẩu: thông qua việc thực hiện các FTA, sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tiếp cận vào thị trường chung rộng lớn của khu vực và thế giới với thuế suất nhập khẩu giảm dần về 0%, đem lại cơ hội cạnh tranh bình đẳng hơn cho các doanh nghiệp, thúc đẩy hoạt động xuất khẩu Việt Nam tăng trưởng mạnh mẽ với việc tận dụng các lợi thế về chi phí lao động thấp và tài nguyên thiên nhiên phong phú.
- Gia tăng thu hút đầu tư trực tiếp từ các nước, hoàn thiện môi trường kinh doanh, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tái cơ cấu: Việt Nam vẫn còn nhiều doanh nghiệp hoạt động với quy mô vừa và nhỏ, công nghệ lạc hậu. Khi thực hiện các FTA với thuế nhập khẩu bằng 0%, kết hợp với các cam kết rõ ràng hơn về môi trường đầu tư và quyền sở hữu trí tuệ chắc chắn sẽ góp phần thu hút vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, nhất là của các tập đoàn lớn. Nếu biết tận dụng thời cơ này, Việt Nam sẽ hưởng lợi lớn từ làn sóng đầu tư mới, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tái cơ cấu, tiếp cận được các thiết bị, công nghệ hiện đại, nguồn nguyên liệu vật tư đầu vào phong phú với giá rẻ hơn, hình thành năng lực sản xuất mới để tận dụng các cơ hội xuất khẩu và tham gia các chuỗi giá trị trong khu vực và toàn cầu do FTA đem lại.

9.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng của Công ty với định hướng của ngành

Cholimex nhận thức được tiềm năng và triển vọng phát triển của doanh nghiệp đã đề ra và đang trong quá trình thực hiện những định hướng then chốt nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh, gia tăng doanh thu và tối đa hóa lợi nhuận cho Công ty.

Về cơ bản định hướng phát triển Công ty phù hợp với phát triển của ngành, điều này tạo điều kiện tốt nhất cho Công ty có cơ hội phát triển và nhận được sự hỗ trợ nhiều mặt từ phía nhà nước, nhất là hỗ trợ chuyên môn, vật chất cho các dự án mới.

10. Phương hướng phát triển doanh nghiệp sau cổ phần hóa

10.1. Thông tin chung về doanh nghiệp sau cổ phần hóa

- Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN

- Tên tiếng Anh: CHO LON INVESTMENT AND IMPORT EXPORT JOINT STOCK CORPORATION
- Tên viết tắt: CHOLIMEX
- Trụ sở: 631-633 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 08.3 854 7100
- Fax: 08.3 855 5682
- Email: cholimex@cholimex.vn
- Website: www.cholimex.com.vn
- Logo:

CHOLIMEX

10.2. Ngành nghề kinh doanh

Kế thừa các ngành nghề kinh doanh đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các ngành nghề pháp luật không cấm trong đó tập trung ngành nghề kinh doanh chính của Công ty: Phát triển, mở rộng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; Sản xuất, chế biến và phân phối lương thực thực phẩm, hàng nông thủy hải sản xuất khẩu; Kinh doanh xuất nhập khẩu; Tổ chức mạng lưới phân phối sản phẩm trong và ngoài nước, tham gia vào chuỗi giá trị gia tăng của các tập đoàn bán lẻ lớn.

10.3. Định hình cơ cấu hoạt động chính

Sau khi chuyển sang hoạt động theo loại hình công ty cổ phần, Công ty Cholimex vẫn tiếp tục duy trì mô hình công ty mẹ - công ty con với cơ cấu hoạt động chính là "Đầu tư – Sản xuất và Thương mại ", trong đó xác định lĩnh vực Đầu tư – Sản xuất bao gồm các dự án đang triển khai thực hiện, các dự án tiềm năng và đầu tư vốn vào các doanh nghiệp khác sẽ làm nền tảng không chỉ mở rộng quy mô năng lực phát triển công ty mà còn là điều kiện, đòn bẩy cần thiết để thúc đẩy các hoạt động khác của công ty. Trong lĩnh vực Thương mại bao gồm kinh doanh nội ngoại thương, các loại hình dịch vụ phục vụ cho nhu cầu của nền kinh tế.

Công ty sẽ triển khai hoạt động Đầu tư – Sản xuất và Thương mại vào các ngành nghề kinh doanh theo định hướng chiến lược phát triển như sau:

- Phát triển ngành nghề sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực công nghiệp thực phẩm, chế biến tinh lương thực, thực phẩm: đầu tư vào các doanh nghiệp thực phẩm, chế biến tinh lương thực, thực phẩm; nghiên cứu phát triển các sản phẩm tiềm năng; mở rộng thị trường và xây dựng thương hiệu.
- Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp: đầu tư, xây dựng, mở rộng diện tích Khu công nghiệp đáp ứng nhu cầu thuê đất, nhà xưởng và kho bãi.

- Phát triển các dự án Cao ốc văn phòng - Khu dân cư, tái định cư: sử dụng các mặt bằng hiện có đầu tư hiệu quả mang lại lợi nhuận ổn định cho công ty bên cạnh việc tìm kiếm, khai thác và hợp tác phát triển các dự án mới.

11. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của Công ty sau Cổ phần hóa

Công ty cổ phần tiếp tục quản lý khai thác quỹ đất và nhà xưởng, vật kiến trúc khác (34 danh mục) đã được Ủy ban nhân dân thành phố giao để thực hiện cổ phần hóa theo Quyết định 2016/QĐ-UBND ngày 25/4/2015.

11.1. Lĩnh vực Đầu tư – Sản xuất

11.1.1. Đầu tư tài chính dài hạn

Công ty Cholimex tiếp tục duy trì tỷ lệ vốn góp tại các Công ty có hoạt động hiệu quả, ổn định gồm Công ty cổ phần thực phẩm Cholimex, Công ty cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình (TANIMEX) và Công ty có lĩnh vực hoạt động hỗ trợ cho Công ty Cholimex trong hoạt động đầu tư các dự án cao ốc văn phòng, xưởng và kho bãi là Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Cholimex.

Tùy thuộc nhu cầu thực tế của thị trường tại từng thời điểm, Công ty Cholimex sẽ có kế hoạch đầu tư (tăng, giảm vốn) vào các Công ty liên kết để đạt được hiệu quả cao nhất. Định hướng 3 năm sau cổ phần hóa đối với hoạt động đầu tư – sản xuất trong lĩnh vực chế biến tinh lương thực thực phẩm như sau:

Đầu tư tài chính tại Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex:

Với vai trò là cổ đông sáng lập và có tỷ lệ vốn góp trên 40%, Công ty Cholimex sẽ tiếp tục duy trì và mở rộng quan hệ hợp tác, đầu tư tại Công ty CP Thực phẩm Cholimex với các hình thức:

- Đầu tư thêm vào doanh nghiệp thông qua việc đề nghị Công ty CP Thực phẩm Cholimex phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ để thực hiện Dự án Xưởng sản xuất Sauce (127,6 tỷ đồng) và Dự án Xưởng sản xuất các loại thực phẩm đông lạnh (70 tỷ đồng).
- Tăng cường hợp tác với Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex trong các lĩnh vực thế mạnh của Công ty Cholimex như cung ứng nguyên vật liệu, kho vận, dịch vụ xuất nhập khẩu, xúc tiến thương mại, mở rộng thị trường tiêu thụ trong và ngoài nước cụ thể như sau:
  + Tìm kiếm nguồn nguyên liệu, thúc đẩy hợp tác giữa công ty với các đại lý thu mua và nông dân để cung cấp cho Công ty CP Thực phẩm với sản lượng ổn định và nguồn nguyên liệu chất lượng cao đáp ứng tiêu chuẩn an toàn thực phẩm.
  + Đầu tư hệ thống kho lưu trữ cho Công ty CP Thực phẩm thuê với việc áp dụng công nghệ vào quản lý hàng hóa kết hợp với các gói dịch vụ như xếp dỡ hàng hóa, vận chuyển, dịch vụ xuất nhập khẩu …
  + Liên kết xây dựng các nhà máy sản xuất hoặc thành lập doanh nghiệp mới hoạt động tại khu vực miền Trung và miền Bắc nhằm tận dụng ưu thế của địa phương (gần vùng nguyên liệu, chi phí nhân công phù hợp) để phát triển sản xuất kinh doanh và mở rộng thị trường nội địa.

+ Nghiên cứu thị trường, tìm kiếm hợp tác với các công ty bán lẻ (phân phối, siêu thị ...) ở các nước tham gia hiệp định thương mại tự do và hiệp định TPP mà Việt Nam tham gia ký kết để mở rộng thị trường nước ngoài và phát triển thương hiệu.

- Hợp tác, hỗ trợ doanh nghiệp thực hiện các dự án:

Dự án xây dựng Xưởng sản xuất Sauce:

+ Diện tích khu đất xây dựng: 2.294 m2
+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 9.212 m2
+ Tổng mức đầu tư: 127,6 tỷ đồng (bao gồm máy móc thiết bị)
+ Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vốn vay.
+ Công suất: 100 triệu chai sauce/năm.
+ Thời gian khởi công 6/2015 và hoàn thành 6/2016.

Dự án Xưởng sản xuất các loại thực phẩm đông lạnh:

+ Công suất: 3.000-5.000 tấn/năm.
+ Tổng vốn đầu tư: 70 tỷ đồng.
+ Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vốn vay.
+ Dự kiến khởi công xây dựng năm 2016.

Dự án sản xuất hàng nông hải sản xuất khẩu:

Đây là dự án mới nhằm mở rộng hoạt động sản xuất trong lĩnh vực chế biến tinh lương thực thực phẩm. Công ty Cholimex dự kiến góp vốn đầu tư để thành lập Công ty cổ phần với tỷ lệ sở hữu khoảng 30% vốn điều lệ, sản xuất - chế biến các sản phẩm hàng nông hải sản có giá trị gia tăng cao (tôm, cá, rau củ quả các loại). Thông tin dự án:

- Địa điểm sản xuất: Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc tại quận Bình Tân, TP Hồ Chí Minh hoặc Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc 2 tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An.
- Vốn điều lệ: 30 tỷ đồng
- Doanh thu dự kiến: 100 – 120 tỷ đồng / năm
- Lợi nhuận dự kiến: 3% trên doanh thu.
- Thời gian thành lập: dự kiến trong năm 2016.

Hợp tác với doanh nghiệp trong các hoạt động cung ứng nguyên vật liệu, tiêu thụ sản phẩm qua hệ thống chuỗi phân phối và tìm kiếm thị trường xuất khẩu thông qua các đối tác của Công ty Cholimex.

Tập trung xây dựng chiến lược thương hiệu mang tính bền vững bằng các biện pháp tạo sự kết nối giữa đơn vị sản xuất, nhà cung ứng nguyên liệu và người tiêu dùng

11.1.2. Đầu tư dự án Cao ốc Văn phòng – Nhà xưởng

Dự án Cao ốc văn phòng Cholimex tại địa điểm 1368 Võ Văn Kiệt

Cao ốc văn phòng Cholimex tại 1368 Võ Văn Kiệt, Q.5 với quy mô 7 tầng đã khởi công xây dựng vào cuối năm 2014, dự kiến hòan thành vào đầu năm 2016. Cao ốc văn phòng Cholimex sau khi đưa vào khai thác sử sụng sẽ góp phần gia tăng nguồn lực kinh doanh của Công ty:

- Bộ mặt trụ sở công ty khang trang cũng như tạo ra môi trường làm việc tốt cho cán bộ công nhân viên công ty.
- Dành phần lớn diện tích sàn xây dựng của tòa nhà để đưa vào kinh doanh dưới các hình thức cho thuê làm văn phòng làm việc và kinh doanh dịch vụ nhằm tăng nguồn thu cho công ty.
- Phục vụ cho việc di dời văn phòng làm việc của Công ty Cholimex từ 631 – 633 Nguyễn Trãi khi địa điểm này triển khai thực hiện dự án Cao ốc phức hợp Cholimex. Nhằm tận dụng diện tích mặt bằng văn phòng tại địa điểm cũ đưa vào kinh doanh trong thời gian chuẩn bị đầu tư Cao ốc Thương mại – Văn phòng – Căn hộ tại nơi này.

Dự án Cao ốc phức hợp Cholimex tại địa điểm 629-631-633 Nguyễn Trãi

Dự án Cao ốc phức hợp Cholimex có vị trí chiến lược gần các bệnh viện, trường học, siêu thị, chợ, khu dân cư … do đó mục tiêu đầu tư dự án này nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường về nhà ở, văn phòng cho thuê, thương mại và phát triển giá trị thương hiệu CHOLIMEX.

Tiếp tục nghiên cứu, điều chỉnh công năng Dự án phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường nhằm khai thác tối đa hiệu quả kinh doanh về quy mô, lợi thế địa điểm của tòa nhà và phù hợp với khả năng tài chính của Công ty.

Huy động vốn: bên cạnh nguồn vốn tự có và vốn vay từ các tổ chức tín dụng, Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm đối tác trong và ngoài nước liên doanh cùng đầu tư, khai thác Dự án (trong đó chú trọng đến các cổ đông công ty) hoặc phát hành thêm cổ phiếu, trái phiếu công trình.

Thông tin dự án:

- Loại công trình: Công trình phức hợp văn phòng, thương mại và căn hộ.
- Diện tích đất: 3.028,1m2
- Tổng diện tích sàn xây dựng (gồm tầng hầm, kỹ thuật mái): 38,477.94m2
- Tầng cao: 2 tầng hầm + 1 tầng lửng hầm 1, 21 lầu và tầng mái + kỹ thuật.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 800 tỷ đồng

Dự án xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Vĩnh Lộc Bến Lức, Tỉnh Long An:

Cho đối tác thuê nhà xưởng để sản xuất các mặt hàng hải sản, nông sản tiêu thụ nội địa và xuất khẩu. Vốn đầu tư sẽ được thu hồi từ tiền cho thuê nhà xưởng theo phương án đã xây dựng.

Thông tin dự án:

- Địa điểm đầu tư: Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc tại quận Bình Tân, TP Hồ Chí Minh hoặc Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc 2 tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An.
- Diện tích nhà xưởng: 8.000 - 10.000 m2
- Tổng mức đầu tư: 38,117 tỷ đồng (bao gồm chi phí sử dụng đất)
- Thời gian đầu tư: dự kiến trong năm 2016

- Doanh thu cho thuê dự kiến: 4-5 tỷ đồng/năm
- Sản phẩm: hàng hải sản đã qua chế biến (tôm, cá), nông sản (rau củ quả các loại)

11.1.3. Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp

Công ty mẹ tiếp tục nghiên cứu cơ chế giải quyết về tài chính (nguồn vốn đầu tư) và phân cấp cho Công ty con Công ty TNHH một thành viên Khu công nghiệp Vĩnh Lộc trực tiếp quản lý, đầu tư khai thác cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp hiện hữu và hoàn thiện các thủ tục pháp lý, quy trình đầu tư các dự án đã và đang triển khai, cũng như đã đền bù đất, cụ thể:

Khu công nghiệp Vĩnh Lộc hiện hữu:

Tiếp tục thực hiện Đề án tái cơ cấu, chấm dứt hoạt động của các đơn vị kinh doanh kém hiệu quả, không có tiềm năng phát triển, thoái toàn bộ vốn đầu tư tài chính tại các doanh nghiệp khác.

Tập trung phát triển các lĩnh vực kinh doanh là thế mạnh của đơn vị và đã mang lại hiệu quả cao trong những năm qua như: tận dụng cơ sở vật chất đã được đầu tư, quỹ đất hiện có để tiếp tục xây dựng hệ thống kho xưởng đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp trong và ngoài KCN, xây dựng cửa hàng xăng dầu số 2, phát triển dịch vụ hỗ trợ như cung cấp điện, nước, viễn thông, công nghệ thông tin, kho vận, thủ tục xuất nhập khẩu, ...

Hoàn thành phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Vĩnh Lộc.

Kết hợp với nhà đầu tư có năng lực, kinh nghiệm để phát triển kho bãi, hạ tầng, phương tiện vận tải cho hoạt động Logistics.

Tiếp tục hiệp thương, bồi thường đối với các hộ dân còn lại, xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng tạo quỹ đất cho doanh nghiệp thuê hoặc xây dựng nhà xưởng cho thuê.

Dự án Khu tái định cư và Lưu trú công nhân (3,8ha):

Khu tái định cư:

- Thực hiện xác nhận pháp lý, lập bảng chiết tính giá trị bồi thường và bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho các hộ dân còn lại bị ảnh hưởng bởi dự án với diện tích khoảng 0,3615 ha.
- Hoàn chỉnh hồ sơ và trình cấp thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

Khu lưu trú công nhân:

- Tiếp tục thu hút công nhân vào lưu trú; thực hiện hoàn tất công tác kiểm toán và trình phê duyệt quyết toán tổng mức đầu tư xây dựng công trình.
- Kiến nghị Sở Xây dựng và các Sở ngành trình Uỷ ban Nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương cho phép thay đổi phương án tiêu thụ sản phẩm lô chung cư D3 thuộc dự án Khu lưu công nhân Khu công nghiệp Vĩnh Lộc từ cho thuê sang cho thuê mua và bán căn hộ cho công nhân, hộ gia đình công nhân đang làm việc tại Khu công nghiệp Vĩnh Lộc.

Dự án Khu công nghiệp Vĩnh Lộc mở rộng (56ha):

Tiếp tục kiến nghị Ủy ban Nhân dân huyện Bình Chánh, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban Nhân dân Thành phố xem xét chấp thuận địa điểm đầu tư dự án.

Sau khi có quyết định chấp thuận địa điểm đầu tư, phối hợp Ban Bồi thường GPMB huyện Bình Chánh thực hiện các thủ tục bồi thường dự án.

Sau khi xác định được tổng kinh phí bồi thường, thực hiện điều chỉnh và trình Công ty mẹ Công ty cổ phần Cholimex phê duyệt lại tổng mức đầu tư và kế hoạch sử dụng vốn các năm tiếp theo.

- **Dự án khu dân cư - tái định cư Vĩnh Lộc A (44ha):**

Liên hệ, kiến nghị Sở Xây dựng trình UBND Thành phố quyết định giao Công ty Cholimex tiếp tục thực hiện dự án Khu dân cư - Tái định cư Vĩnh Lộc A.

- **Dự án Khu công nghiệp Vĩnh Lộc 3 (217ha):**

Tiếp tục thực hiện thủ tục pháp lý đầu tư dự án và mời gọi cổ đông tham gia góp vốn thành lập Công ty cổ phần để đầu tư và kinh doanh dự án.

11.2. Hoạt động thương mại

Xuất khẩu

Nghiên cứu thực hiện các mặt hàng của Việt Nam có lợi thế so sánh và tạo chân hàng xuất khẩu ổn định thông qua hình thức liên doanh, hợp tác đầu tư, trong đó chú trọng tập trung khai thác các sản phẩm của Xưởng chế biến nông hải sản Bến Lức, sản phẩm gia vị, hàng thực phẩm chế biến có giá trị gia tăng cao của công ty cổ phần thực phẩm Cholimex (Cholimex Food) hiện đang là thương hiệu nổi tiếng trong và ngoài nước, có sức cạnh tranh lớn trên thị trường thông qua nghiên cứu đầu tư phát triển thương hiệu sẵn có và trực tiếp tham gia xuất khẩu các sản phẩm của công ty này nhằm thực hiện mục tiêu đẩy mạnh tăng kim ngạch xuất khẩu từ 15% - 20%/năm, trong đó tập trung các thị trường trọng điểm:

- Châu Âu: Thị trường truyền thống các nước thuộc EU, Nga và các nước Đông Âu.
- Khu vực Bắc Mỹ: Mỹ và Canada.
- Châu Á: Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Đông; Trong đó Đông Nam Á: Phát triển thị trường Malaysia, Singapore, Campuchia và Lào.

Nhập khẩu

Nghiên cứu thị trường một số mặt hàng trong nước có nhu cầu, chú trọng hình thức xây dựng Cholimex thành nhà phân phối sản phẩm, dịch vụ độc quyền, tổ chức thực hiện mô hình kinh doanh thương mại điện tử.

Nghiên cứu mặt hàng, thị trường và tổ chức kênh cung cấp vật tư nguyên liệu cho các doanh nghiệp có nhu cầu lớn và ổn định với tính chuyên nghiệp cao.

Đẩy mạnh phát triển thương hiệu bằng cách đăng ký nhãn hiệu CHOLIMEX tại các thị trường nước ngoài tiềm năng, đặc biệt là những quốc gia tham gia Hiệp định thương mại tự do Việt Nam – EU và Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương TPP để tăng tính cạnh tranh trong quá trình hội nhập.

11.3. Một số chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu sau cổ phần hóa

Bảng 14: Chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu hợp nhất giai đoạn 2016 – 2018

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	2016	2017	2018
1	Vốn chủ sở hữu	865.867	872.870	880.942
	Vốn điều lệ	866.000	866.000	866.000
2	Tổng số lao động (người)	221	292	292
3	Thu nhập bình quân của người lao động/tháng	11,4	11,7	12,1
4	Tổng doanh thu	624.542	667.370	757.153
	Trong đó: Doanh thu thuần	618.481	660.765	749.084
5	Lợi nhuận trước thuế	41.629	46.307	56.379
6	Lợi nhuận sau thuế	36.003	40.513	50.411
7	Phân phối lợi nhuận	29.000	32.441	41.037
7.1	Lợi nhuận chia cổ tức	24.650	27.575	34.881
	Chia cổ tức (% so với VĐL)	2,85%	3,18%	4,03%
7.2	Trích lập các quỹ (15%)	4.350	4.866	6.156
8	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (%)	4,16	4,64	5,72

Nguồn: Cholimex

Ghi chú: lợi nhuận hợp nhất tính theo vốn chủ sở hữu (CTCP Thực phẩm Cholimex 40,72%), chưa loại trừ các yếu tố phi tiền tệ.

12. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

- Vốn điều lệ: 866.000.000.000 đồng (Tám trăm sáu mươi sáu tỷ đồng).
- Số lượng cổ phần: 86.600.000 cổ phần.
- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.

Trên cơ sở các căn cứ nêu trên, quy mô vốn điều lệ của Công ty cho giai đoạn 3 năm sau cổ phần hóa (2016 – 2018) như sau:

Bảng 15: Quy mô vốn điều lệ giai đoạn 2016 – 2018

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Vốn điều lệ (triệu đồng)	866.000	866.000	866.000

Nguồn: Cholimex

Cơ cấu vốn điều lệ:

Cơ cấu vốn điều lệ theo cổ phần sở hữu của cổ đông dự kiến như sau:

Stt	Cổ đông	Tỷ lệ nắm giữ (%)	Số cổ phần (CP)	Giá trị cổ phần (đồng)
1	Cổ đông Nhà nước	49,000	42.434.000	424.340.000.000
2	Cổ đông là CBCNV (2.1+2.2)	0,927	803.200	8.032.000.000
2.1	Cổ phần bán giá ưu đãi bằng 60% giá bán đấu giá thành công thấp nhất.	0,417	361.300	3.613.000.000
2.2	Cổ phần đăng ký mua thêm theo số năm cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp (2.2.1 + 2.2.2)	0,510	441.900	4.419.000.000
2.2.1	*Mua thêm theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP (200 CP/1năm)*	0,111	96.400	964.000.000
2.2.2	*Mua thêm theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP (500 CP/1 năm)*	0,399	345.500	3.455.000.000
3	Cổ phần bán cho Công Đoàn	0,231	200.000	2.000.000.000
3.1	Cổ phần bán cho Công Đoàn Công ty Cholimex	0,115	100.000	1.000.000.000
3.2	Cổ phần bán cho Công Đoàn cơ sở thành viên Công ty TNHH MTV KCN Vĩnh Lộc	0,115	100.000	1.000.000.000
4	Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược	24,921	21.581.400	215.814.000.000
5	Cổ phần bán đấu giá cho các nhà đầu tư	24,921	21.581.400	215.814.000.000
	Cộng	**100**	**86.600.000**	**866.000.000.000**

Nguồn: Cholimex

13. Các rủi ro dự kiến

a. Rủi ro về kinh tế

Trong kinh tế thị trường, Công ty cũng chịu tác động bởi những rủi ro mà các doanh nghiệp trong toàn bộ nền kinh tế phải đối mặt như sự biến động của kinh tế thế giới, sự ảnh hưởng của lạm phát nền kinh tế quốc dân. Trong những năm vừa qua, kinh tế Việt Nam đã phải đối mặt với nhiều khó khăn do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế toàn cầu, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty cũng đã bị ảnh hưởng rất lớn. Hiện nay, mặc dù kinh tế thế giới và trong nước đã có những dấu hiệu tích cực, tuy nhiên, tình hình khó khăn chung và những thay đổi về cơ chế chính sách cũng sẽ ảnh hưởng đến Công ty trong giai đoạn đầu khi chuyển sang công ty cổ phần.

b. Rủi ro về luật pháp

Về hình thức pháp lý và tổ chức quản lý doanh nghiệp: Công ty là doanh nghiệp nhà nước chuyển sang loại hình công ty cổ phần hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Công ty sẽ thích ứng với sự chuyển đổi loại hình công ty này và sẽ tiếp tục cập nhật và điều chỉnh để có sự thích nghi tốt nhất với sự thay đổi của môi trường pháp lý.

c. Rủi ro tài chính

Hoạt động của Công ty có thể phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản, rủi ro ngoại tệ và rủi ro lãi suất. Công ty chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

d. Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán của Cholimex là đợt chào bán lần đầu ra công chúng nên tính thanh khoản thấp hơn so với các công ty hoạt động trong cùng lĩnh vực có cổ phiếu niêm yết trên sàn giao dịch.

Đợt chào bán cổ phần của Cholimex sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán niêm yết tại thời điểm chính thức đấu giá, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như tính hấp dẫn cổ phần của Cholimex. Vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán.

e. Rủi ro khác

Bên cạnh những yếu tố rủi ro đã nêu trên, còn có các yếu tố rủi ro xảy ra do hiện tượng thiên nhiên khách quan, mang tính bất khả kháng như thiên tai (bão, lụt, hạn hán, dịch bệnh, động đất...), chiến tranh hoặc hỏa hoạn... Những rủi .ro này nếu xảy ra sẽ gây ra không ít khó khăn và ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

14. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần

14.1. Cổ phần ưu đãi bán cho cán bộ công nhân viên và Tổ chức công đoàn

Mục tiêu chào bán

Mục tiêu của việc chào bán cổ phần cho người lao động và Tổ chức Công đoàn được thực hiện theo chính sách của Nhà nước, đồng thời nhằm gắn kết người lao động với Công ty và nhìn nhận những đóng góp của người lao động với giá trị của Công ty cũng như tạo động lực cho người lao động gắn bó lâu dài với Công ty.

Quy mô chào bán

a) Công ty bán ưu đãi cho người lao động theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP là 803.200 cổ phần, tương ứng với 0,927% vốn điều lệ của Công ty cổ phần. Bao gồm:

Cổ phần chào bán cho CBCNV theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước với giá ưu đãi bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP được thực hiện tại Công ty theo danh sách đã được Hội nghị người lao động bất thường thông qua.

- Tổng số người lao động trong danh sách lao động của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2015: 295 người (Công ty mẹ: 86 người, Công ty con: 209 người).
- Tổng số người được mua cổ phần giá ưu đãi: 289 người (Công ty mẹ: 81, Công ty con: 208); 06 người không đủ điều kiện do thời gian công tác tại khu vực nhà nước dưới 01 năm (Công ty mẹ: 05, Công ty con: 01).
- Tổng số người đăng ký mua cổ phần giá ưu đãi: 289 người.
- Tổng số năm làm việc trong khu vực Nhà nước tương ứng của số người đăng ký tham gia mua cổ phần giá ưu đãi theo chế độ quy định: 3.759 năm (Công ty mẹ: 1.427 năm, Công ty con: 2.332 năm.)
- Số cổ phần giá ưu đãi của 289 người đã đăng ký mua theo số năm làm việc trong khu vực Nhà nước: **361.300 cổ phần** (Công ty mẹ: 136.600 cổ phần, Công ty con: 224.700 cổ phần).
- Thời gian bán cổ phần cho CBCNV: Sau khi bán đấu giá cổ phần, Công ty sẽ tiến hành bán cổ phần cho người lao động và cho nhà đầu tư chiến lược.
- Giá bán: bằng 60% giá bán đấu giá thành công thấp nhất.

Cổ phần người lao động đăng ký mua thêm theo quy định tại Khoản 2 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP được thực hiện tại Công ty theo danh sách đã được Hội nghị người lao động bất thường thông qua.

- Tổng số người lao động trong danh sách lao động của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2015 thuộc đối tượng chuyển sang làm việc tiếp tại Công ty cổ phần, trong đó có 169 người đủ điều kiện mua thêm cổ phần theo số năm cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp, tổng số cổ phần đăng ký mua thêm là **441.900 cổ phần**.

- Người lao động có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm (kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu) sẽ được mua thêm theo mức 200 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong doanh nghiệp nhưng tối đa không quá 2.000 cổ phần cho một người lao động.

  Tổng số người tham gia đăng ký mua thêm cổ phần theo mức 200 cổ phần/1 năm cam kết làm việc tiếp cho doanh nghiệp là: **69 người**; Số cổ phần người lao động đăng ký mua thêm theo tiêu chuẩn này: **96.400 cổ phần**.

- Riêng người lao động là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao làm việc tại doanh nghiệp được mua thêm theo mức 500 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong doanh nghiệp nhưng tối đa không quá 5.000 cổ phần cho một người lao động. Doanh nghiệp cổ phần hóa căn cứ đặc thù ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh của mình xây dựng và quyết định các tiêu chí để xác định chuyên gia giỏi, có trình độ nghiệp vụ cao và phải được nhất trí thông qua tại Đại hội công nhân viên chức của doanh nghiệp trước khi cổ phần hóa.

- Tiêu chí để xác định chuyên gia giỏi được xác định trên cơ sở tham khảo dự thảo quy chế trả lương trả thưởng cho viên chức quản lý và người lao động. Công ty xây dựng theo hướng dẫn của Thông tư 17/2015/TT-BLĐTBXH ngày 22/4/2015 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội về hướng dẫn xây dựng thang lương, bảng lương, phụ cấp lương và chuyển xếp lương đối với người lao động trong Công ty TNHH MTV do Nhà nước làm chủ sở hữu theo Nghị định số 49/2013/NĐ-CP ngày 14/5/2013 của Chính phủ và đã được Hội nghị người lao động nhất trí

thông qua ngày 31 tháng 12 năm 2015 (đính kèm Biên bản hội nghị người lao động bất thường lần hai thông qua phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn):

- ***Về điều kiện:*** Người lao động phải hội đủ cả 4 điều kiện sau:
  + Người lao động không quá 57 tuổi đối với Nam, 52 tuổi đối với Nữ;
  + Có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo mô hình Công ty cổ phần lần đầu hoạt động theo Luật Doanh nghiệp;
  + Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp;
  + Thuộc đối tượng Công ty có nhu cầu sử dụng.
- ***Về tiêu chuẩn:***

  a. Về trình độ: người lao động phải đạt một trong các tiêu chuẩn sau:
  - Đối với lao động gián tiếp:
    + Có trình độ chuyên môn trên đại học;
    + Phải tốt nghiệp đại học và có thời gian làm việc trong hệ thống Công ty từ 03 năm trở lên;
    + Đang giữ bậc lương từ 5/8 chuyên viên – kinh tế viên – kỹ sư (theo nghị định 205/CP);
    + Giữ chức vụ từ Phó Giám đốc các phòng nghiệp vụ hoặc tương đương trở lên tại Công ty con, đơn vị hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty;
    + Có công trình sáng kiến cải tiến trong công việc, làm lợi cho Công ty từ 100.000.000 đồng trở lên hoặc có các giải pháp thiết thực phục vụ cho công tác được Hội đồng thi đua khen thưởng công nhận và được Tổng Giám đốc Công ty Cholimex khen thưởng bằng Quyết định.
  - Đối với lao động trực tiếp:
    + Phải tốt nghiệp 12/12 trở lên, lao động có kinh nghiệm làm việc lâu năm (từ 05 năm trở lên), có trình độ cao trong lĩnh vực chuyên môn, đang hưởng bậc lương 4/4, 5/5, 5-6/6, 6-7/7 trở lên;
    + Có công trình sáng kiến cải tiến trong công việc, làm lợi cho Công ty từ 100.000.000 đồng trở lên hoặc có các giải pháp thiết thực phục vụ cho công tác được Hội đồng thi đua khen thưởng công nhận và được Tổng Giám đốc Công ty Cholimex khen thưởng bằng Quyết định.

  b. Về ý thức tổ chức kỷ luật: Người lao động chấp hành nghiêm các quy định của Nhà nước, Nội quy của Công ty mẹ, công ty con và các đơn vị hạch toán phụ thuộc

- Tổng số người tham gia đăng ký mua thêm cổ phần theo mức 500 cổ phần/1 năm cam kết làm việc tiếp cho doanh nghiệp là: **100 người**; Số cổ phần người lao động đăng ký mua thêm theo tiêu chuẩn này: **345.500 cổ phần**.

- Giá bán: Theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần thì giá bán cổ phần cho người lao động trong trường hợp này bằng giá bán đấu giá thành công thấp nhất.

- Thời gian bán cổ phần cho CBCNV: Sau khi bán đấu giá cổ phần, Công ty sẽ tiến hành bán cổ phần cho người lao động và cho nhà đầu tư chiến lược.
- Số cổ phần bán cho CBCNV trong trường hợp này được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông sau khi kết thúc thời gian cam kết.

b) Công ty bán ưu đãi cho Tổ chức Công đoàn theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 36 Nghị định 59/2011/NĐ-CP:

Căn cứ biên bản họp ngày 25/11/2015 của Ban Thường vụ Công đoàn Công ty Cholimex và biên bản họp ngày 05/12/2015 của Ban chấp hành Công đoàn cơ sở thành viên Công ty TNHH MTV KCN Vĩnh Lộc về việc đăng ký mua cổ phần Công ty Cholimex. Công đoàn Công ty Cholimex và Công đoàn cơ sở thành viên Công ty TNHH MTV KCN Vĩnh Lộc tham gia mua cổ phần cụ thể như sau:

- Số cổ phần tổ chức công đoàn tham gia mua: 200.000 cổ phần tương đương 0,231% vốn điều lệ. Trong đó: Công đoàn Công ty Cholimex tham gia mua 100.000 cổ phần và Công đoàn cơ sở thành viên Công ty TNHH MTV KCN Vĩnh Lộc tham gia mua 100.000 cổ phần.
- Nguồn: quỹ công đoàn Công ty và quỹ công đoàn cơ sở thành viên Công ty TNHH MTV KCN Vĩnh Lộc
- Giá bán: bằng 60% giá bán đấu giá thành công thấp nhất.
- Số cổ phần này do Tổ chức công đoàn Công ty và Tổ chức công đoàn cơ sở thành viên Công ty TNHH MTV KCN Vĩnh Lộc nắm giữ và bị hạn chế chuyển nhượng.

14.2. Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược

- **Tiêu chí lựa chọn**

Căn cứ công văn số 8000/UBND-CNN ngày 22/12/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược mua cổ phần tại Công ty TNHH MTV XNK và Đầu tư Chợ Lớn:

- Là nhà đầu tư có thời gian hoạt động tối thiểu 05 năm, có chức năng, ngành nghề kinh doanh phù hợp với lĩnh vực sản xuất kinh doanh, ngành nghề kinh doanh và phương án hoạt động kinh doanh sau cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex).
- Có năng lực về tài chính: Chứng minh có đủ nguồn tài chính để mua cổ phần theo tỷ lệ trong phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Vốn chủ sở hữu tính tới thời điểm trở thành nhà đầu tư chiến lược không thấp hơn 700 tỷ đồng. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh (đã được kiểm toán) có lợi nhuận sau thuế liên tục 05 năm (2010-2014) và không có lỗ lũy kế tính đến thời điểm trở thành nhà đầu tư chiến lược; Tổng số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30 tháng 9 năm 2015 không vượt quá 03 lần.
- Có cam kết bằng văn bản của người có thẩm quyền đem lại lợi ích lâu dài và xây dựng kế hoạch kinh doanh tạo lợi nhuận cho Công ty; có kinh nghiệm và năng lực trong đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp thực phẩm và chế biến tinh lương thực, thực phẩm, phát triển hạ tầng Khu công nghiệp – Khu chế xuất và các dự án cao ốc văn phòng; hỗ trợ Công ty sau khi cổ phần hóa về chuyển giao công nghệ mới, đào tạo nguồn nhân lực, nâng cao năng lực tài chính, quản trị doanh nghiệp, xây dựng chiến lược kinh doanh 03 năm sau khi cổ phần hóa và huy động vốn hiệu quả

nhất, tiếp tục hợp tác đầu tư, phát triển thị trường theo chiến lược phát triển của Công ty được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Có cam kết bằng văn bản của người có thẩm quyền không chuyển nhượng số cổ phần được mua trong thời gian tối thiểu là 05 năm tính từ khi Công ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu theo Luật doanh nghiệp.
- Có cam kết bằng văn bản của người có thẩm quyền trong việc đảm bảo nguồn tiền dùng để đặt cọc và thanh toán tiền mua cổ phần có nguồn gốc hợp pháp theo đúng các quy định có liên quan, phải đặt cọc ngay 10% giá trị cổ phần đăng ký mua theo giá khởi điểm đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định phương án cổ phần hóa phê duyệt; Trường hợp từ bỏ quyền mua, nhà đầu tư không được nhận lại tiền đặt cọc.
- Trường hợp có tối đa 03 nhà đầu tư chiến lược đăng ký mua cổ phần, nếu số lượng cổ phần đăng ký mua lớn hơn số cổ phần bán ra cho nhà đầu tư chiến lược thì phải tổ chức đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược theo quy định hiện hành.
- Trường hợp có trên 03 nhà đầu tư chiến lược đăng ký mua cổ phần thì Ban chỉ đạo tổ chức bán đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược theo đúng quy định tại Thông tư 196/2011/TT-BTC.

- **Phương pháp và quy mô chào bán**

  - **Phương pháp chào bán:**

Phương thức thực hiện: căn cứ điểm b khoản 4 Điều 5 Thông tư 196/2011/TT-BTC, Công ty đề xuất việc chào bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược được thực hiện sau khi bán đấu giá công khai.

Giá bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược: Theo phương thức bán đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược, Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn có trách nhiệm tổ chức bán đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược sau khi bán đấu giá công khai tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, giá bán không thấp hơn giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai.

  - **Quy mô chào bán:**

Tổng số lượng cổ phần chào bán cho các nhà đầu tư chiến lược là **21.581.400 cổ phần**, tương đương **24,921%** vốn điều lệ của Cholimex.

14.3. Cổ phần bán đấu giá cho các nhà đầu tư thông thường

Số cổ phần bán đấu giá sẽ được bán cho các nhà đầu tư theo hình thức bán đấu giá ra công chúng thông qua Sở giao dịch chứng khoán. Cụ thể như sau:

- Số cổ phần tổ chức bán đấu giá cho các nhà đầu tư: **21.581.400 cổ phần**, tương đương **24,921%** vốn điều lệ của Cholimex.
- Đối tượng tham gia đấu giá: Tất cả các nhà đầu tư là tổ chức hoặc cá nhân trong nước đáp ứng được quy định pháp luật.

15. Tổ chức bán cổ phần

15.1. Giá khởi điểm

Căn cứ giá trị doanh nghiệp, tình hình thị trường chứng khoán Công ty đề xuất mức giá khởi điểm là 10.000 đồng/1 cổ phần.

Giá khởi điểm chính thức sẽ được xác định theo quyết định của UBND Tp.HCM

15.2. Thời gian bán cổ phần

Sau khi được phê duyệt Phương án cổ phần hóa, Công ty triển khai theo kế hoạch bán đấu giá cổ phần. Từ kết quả bán đấu giá cổ phần thành công, Công ty tiến hành bán cho người lao động và triển khai bán cho nhà đầu tư chiến lược.

15.3. Cơ quan bán đấu giá cổ phần

Theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 thì toàn bộ cổ phần bán đấu giá **(21.581.400 cổ phần)** được tổ chức bán tại Sở giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh.

16. Kế hoạch đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán

Sau khi chính thức đi vào hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, Cholimex sẽ căn cứ vào quy mô vốn điều lệ và số lượng cổ đông thực tế nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật sẽ thực hiện đăng ký Công ty đại chúng tại Ủy ban chứng khoán Nhà nước, đăng ký lưu ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch chứng khoán tập trung UPCOM trong thời hạn (90) chín mươi ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và trong thời hạn tối đa một (01) năm Công ty phải hoàn tất hồ sơ, thủ tục niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán theo đúng quy định tại Quyết định 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/09/2014 của thủ tướng chính phủ.

17. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ Cổ phần hóa

Do chưa tổ chức bán cho nhà đầu tư chiến lược và chưa tổ chức bán đấu giá, chưa xác định được giá đấu thành công và giá đấu thành công thấp nhất nên Công ty tạm tính số tiền thu từ cổ phần hóa theo phương án giả định tất cả số lượng cổ phần bán đấu giá được mua với giá bình quân theo giá khởi điểm là 10.000 đồng/cổ phần, sau khi có giá chính thức sẽ điều chỉnh theo, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
1	**Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp**	**865.866.719.013**
2	**Các khoản tiền thu từ cổ phần hóa (2.1 + 2.2 + 2.3 + 2.4)**	439.414.800.000
2.1	Thu từ bán cổ phần cho người lao động (*A+B*)	6.586.800.000
a	*Thu từ bán cổ phần giá ưu đãi*	2.167.800.000
b	*Thu từ bán cổ phần mua thêm theo số năm cam kết*	4.419.000.000
2.2	Thu từ bán đấu giá cổ phần	215.814.000.000
2.3	Thu từ bán cho nhà đầu tư chiến lược	215.814.000.000
2.4	Bán cổ phần cho tổ chức công đoàn	1.200.000.000

a	*Bán cổ phần cho tổ chức công đoàn Công ty Cholimex*	600.000.000
b	*Bán cổ phần cho tổ chức công đoàn cơ sở thành viên Công ty TNHH MTV KCN Vĩnh Lộc*	600.000.000
3	**Giá trị cổ phần bán cho người lao động và bán đấu giá tính theo mệnh giá (3.1 + 3.2 + 3.3+3.4)**	441.660.000.000
3.1	Giá trị cổ phần bán cho người lao động	8.032.000.000
3.2	Giá trị cổ phần bán đấu giá (C+D)	215.814.000.000
a	*Giá trị cổ phần phát hành thêm*	133.280.987
b	*Giá trị cổ phần Nhà nước bán bớt*	215.680.719.013
3.3	Giá trị bán cho nhà đầu tư chiến lược	215.814.000.000
3.4	Giá trị bán cho tổ chức công đoàn	2.000.000.000
4	**Vốn Nhà nước tham gia theo phương án cổ phần hóa**	424.340.000.000
5	**Chi phí cổ phần hóa dự kiến**	**1.300.546.000**
6	**Chi phí giải quyết cho lao động dôi dư**	**2.110.972.337**
7	**Số tiền thu từ bán phần vốn Nhà nước còn lại sau khi trừ đi các khoản chi theo quy định [(1+2-3-4-5-6)] (*)**	**435.870.000.676**

Nguồn: Cholimex

Việc quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa thực hiện theo quy định tại Mục III Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty sẽ nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp tại Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp.HCM – HFIC.

18. Những người chịu trách nhiệm chính về nội dung bản công bố thông tin

18.1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa

Ông **Trương Văn Non** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh – Trưởng ban chỉ đạo cổ phần hóa

18.2. Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn

Ông **Huỳnh An Trung** Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Ông **Võ Văn Đầy** Chức vụ: Kế toán trưởng

Những người có tên được nêu trên đây bảo đảm rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế để nhà đầu tư có thể đánh giá tài sản, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn, trước khi đăng ký tham dự đấu giá mua cổ phần.

18.3. Tổ chức tư vấn

Ông **Tống Minh Tuấn** Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh.

Việc đánh giá và chọn lựa ngôn từ trong Bản công bố thông tin này đã được chúng tôi thực hiện một cách thận trọng, dựa trên các thông tin và số liệu do Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn cung cấp. Chúng tôi bảo đảm rằng các bước thực hiện và nội dung Bản công bố thông tin này đã tuân thủ theo đúng những trình tự bắt buộc, nhưng không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán.

II. KẾT LUẬN

Bản công bố thông tin được cung cấp cho nhà đầu tư nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá tài sản, nguồn vốn, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn trước khi đăng ký tham gia đấu giá mua cổ phần.

Bản công bố thông tin được lập trên cơ sở các thông tin, số liệu do Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn cung cấp và phương án cổ phần hóa đã được UBND Thành phố phê duyệt, nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các nhà đầu tư.

Chúng tôi rất mong các nhà đầu tư tham khảo Bản công bố thông tin này trước khi ra quyết định tham gia đấu giá mua cổ phần của Công ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn.

Trân trọng cảm ơn./.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2016

ĐẠI DIỆN BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA

TRƯỞNG BAN

Chủ tịch HĐTV HFIC

Trương Văn Non

ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

CÔNG TY TNHH MTV XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN

TỔNG GIÁM ĐỐC | **KẾ TOÁN TRƯỞNG**

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Huỳnh An Trung

VÕ VĂN ĐẦY

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NHTMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH TP.HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH

TỐNG MINH TUẤN