



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

---සම මග---
Số: 18/BC – CTY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

Kính trình: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023

- Căn cứ Nghị quyết số 06/NQ- ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 03 năm 2022 của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 2022 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi;
- Căn cứ vào thực tế hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi.

Nay Hội đồng quản trị kính báo cáo đến Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 kết quả thực hiện kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 như sau:

PHẦN A: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

I. Tổng quan kết quả hoạt động kinh doanh:

ĐVT: Tỷ đồng

S t t	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	NQ.ĐHĐCĐ năm 2022	Thực hiện năm 2022	Đạt % so với NQ 2022	Tăng, giảm so với cùng kỳ
	(1)	(2)	(3)	(4)	(4)/(3)	(4)/(2)
1	Tổng doanh thu	322,495	370,149	502,149	136%	+ 56%
2	Tổng chi phí	281,753	327,174	448,096	137%	+ 59%
3	Chi phí khác			23,339		
4	Lợi nhuận trước thuế	40,742	42,975	30,714	71%	- 25%
5	Thuế thu nhập DN	8,179	8,595	5,800	67%	- 29%

6	Lợi nhuận sau thuế	32,563	34,380	24,914	72%	- 23%
7	Vốn điều lệ	177,438	177,438	177,438		
8	Chi cổ tức	20%	Từ 12% trở lên	12,1%		

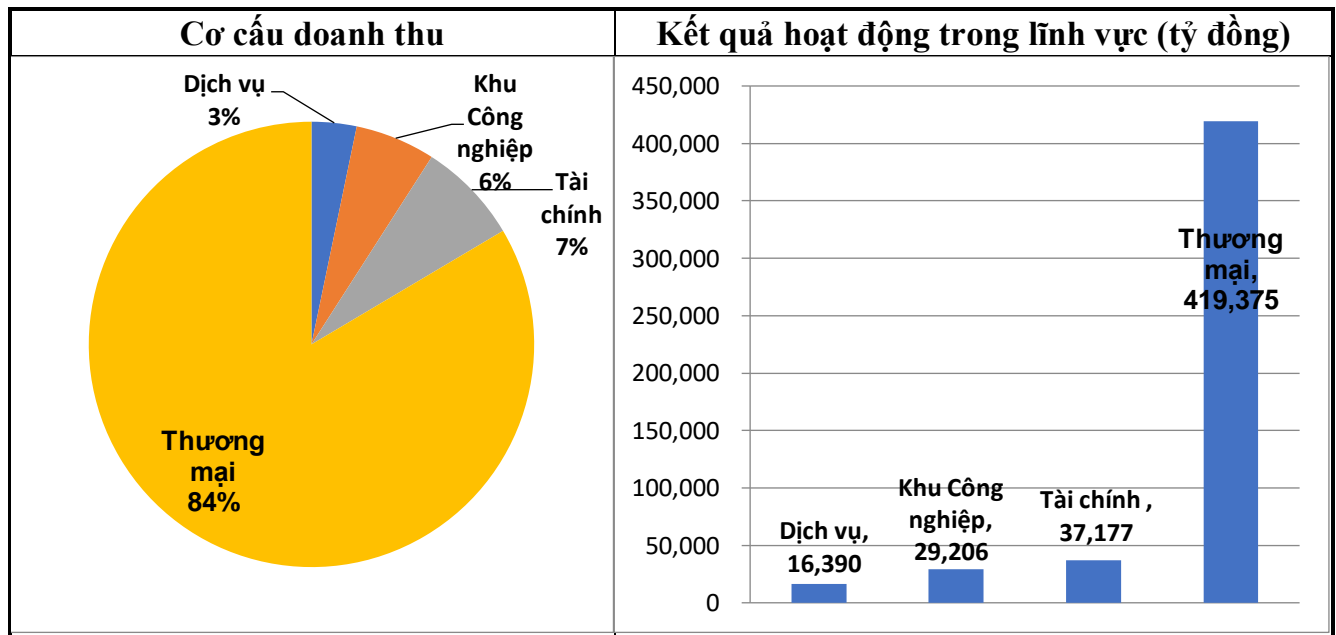
Đánh giá:

Trong năm 2022, doanh thu thực hiện được 502,149 tỷ đồng đạt 136% kế hoạch năm và tăng 56% so với năm 2021. Lợi nhuận sau thuế thực hiện được 24,914 tỷ đồng đạt 72% so với kế hoạch và giảm 23% so với năm 2021.

Những bất cập, hạn chế từ nội tại của nền kinh tế cùng với bối cảnh thế giới có nhiều biến động, diễn biến bất lợi, có nhiều vấn đề mới phát sinh chưa có tiền lệ... đã tác động trực tiếp tới việc thực hiện các mục tiêu phát triển cả trước mắt và dài hạn của công ty. Kết quả đạt được trong năm 2022 với mức lợi nhuận như trên là thành quả rất đáng ghi nhận trong tình hình khó khăn chung toàn xã hội và làm cơ sở phát triển trong thời gian tới.

Trong cơ cấu doanh thu, doanh thu từ lĩnh vực dịch vụ chiếm 3% tương đương 16,390 tỷ đồng, doanh thu từ kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp chiếm 6% tương đương 29,206 tỷ đồng. doanh thu từ lĩnh vực tài chính chiếm 7% tương đương 37,177 tỷ đồng và doanh thu từ lĩnh vực thương mại có tỷ trọng lớn 84% tương đương 419,375 tỷ đồng.

Kết quả kinh doanh năm 2022 từng lĩnh vực như sau:



II. Kết quả theo lĩnh vực hoạt động:

1. Lĩnh vực thương mại:

Tại thời điểm 31/12/2022, hệ thống kinh doanh xăng dầu của công ty gồm 15 cửa hàng bán lẻ và 11 đại lý liên kết đang hoạt động. Trong năm 2022, hệ thống mạng lưới kinh doanh đã phát triển thêm 01 cửa hàng bán lẻ xăng dầu số 17 – đã đưa vào khai thác hoạt động từ 28/05/2022.

Với hệ thống kinh doanh như trên, sản lượng bán lẻ xăng dầu trong 2022 thực hiện được 12.582 m³ đạt 110% kế hoạch năm, tăng 23% so với năm 2021. Sản lượng xăng dầu bán qua hệ thống đại lý thực hiện 5.075 m³ đạt 102% kế hoạch năm và tăng 5% so với năm 2021.

Bên cạnh đó, sản lượng bán hèm bia trong năm 2022 thực hiện được 7.864 tấn đạt 98% kế hoạch năm và giảm 10% so với cùng kỳ năm 2021. Sản lượng gas trong 2022 thực hiện được 287 tấn đạt 74% kế hoạch năm và giảm 18% so với cùng kỳ năm 2021. Sản lượng bán dầu D.O trong 2022 thực hiện được 41 m³ đạt 79% kế hoạch năm giảm 15% so với cùng kỳ năm 2021.

Với sản lượng bán như trên, doanh thu năm 2022 lĩnh vực thương mại thực hiện được 419,375 tỷ đồng đạt 136% kế hoạch năm và tăng 59% so với cùng kỳ năm 2021. Doanh thu thương mại tăng cao so với 2021 do giá xăng dầu trong năm 2022 ở mức cao. Lợi nhuận sau thuế năm 2022 âm 2,597 tỷ đồng.

Theo thống kê của vtv.vn, năm 2022 là năm nhiều biến động của thị trường xăng dầu, theo thống kê từ các kỳ điều hành giá của chính phủ, riêng giá xăng đã tăng 16 lần, giảm 14 lần. Giá xăng lập đỉnh cao nhất vào ngày 21/06/2022 với mức 32.870 đồng/lít. Theo dữ liệu từ Bộ Công Thương, giá xăng dầu thành phẩm thế giới bình quân những tháng đầu năm đã tăng 57- 85% so với cùng kỳ năm 2021. Tuy nhiên, từ cuối tháng 6 đến cuối tháng 9, giá xăng dầu có xu hướng giảm liên tục với biên độ lớn dẫn đến nhiều doanh nghiệp đầu mỗi kinh doanh xăng dầu bị thua lỗ - do đã nhập khẩu khối lượng xăng dầu tương đối lớn với giá cao trong quý II nhưng từ cuối quý III giá lại giảm liên tục, để nhiều doanh nghiệp đã hạn chế rủi ro bằng cách giảm lượng nhập, hoạt động cầm chừng đã làm đứt gãy nguồn cung. Hệ quả theo đó là lượng hàng hóa cung cấp cho thị trường bán lẻ bị thiếu hụt trầm trọng, mặt hàng xăng dầu trở nên khan hiếm. Tại nhiều địa phương, các cây xăng phải đóng cửa, báo hết hàng, người tiêu dùng rồng rắn xếp hàng mua xăng là cảnh tượng dễ thấy trong tháng 8 năm 2022.

Trước tình hình đầy biến động như trên, thù lao này không đủ bù đắp chi phí vận hành đã bỏ ra cho hoạt động kinh doanh xăng dầu, dẫn đến lợi nhuận sau thuế ở lĩnh vực thương mại âm như đã đề cập trên. Tuy nhiên, trong tình hình kinh doanh xăng dầu năm 2022 vừa qua, việc nắm bắt thông tin thị trường cũng như cân đối lượng hàng mua, dự trữ bán là công việc rất khó khăn và rất đáng ghi nhận của khối thương mại nhằm hạn chế thấp nhất rủi ro ảnh hưởng đến lợi nhuận kinh doanh và lợi nhuận toàn công ty.

2. Lĩnh vực kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và dịch vụ:

Với diện tích đất công nghiệp là 153,20 ha và hạ tầng cơ sở đã xây dựng cùng tỷ lệ lấp đầy 100%, hiện có 43 Nhà đầu tư thuê đất tại Khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi. Năm 2022, doanh thu lĩnh vực kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và dịch vụ thực hiện được 45,597 tỷ đồng đạt 114% kế hoạch năm tăng 28% so với năm 2021. Lợi nhuận sau thuế năm 2022 thực hiện được 17,285 tỷ đồng đạt 134% kế hoạch năm, tăng 43% so với cùng kỳ năm 2021.

3. Hoạt động quản lý môi trường KCN:

Với công suất thiết kế 3.000 m³/ngày đêm, trạm xử lý nước thải tập trung vận hành liên tục 24/24h, chất lượng nước thải sau xử lý đạt chuẩn cột A (QCVN 40:2011/BTNMT). Trong năm 2022 đã xử lý 891,623 m³ khối lượng nước thải, tăng 20% so với năm 2021 (Khối lượng nước thải được xử lý năm 2021 = 745.360 m³).

Đối với việc quản lý chất thải rắn sinh hoạt: Hàng ngày đều tổ chức thu gom rác trên các tuyến đường trong KCN; Đối với việc quản lý chất thải nguy hại: Ký hợp đồng với đối tác thực hiện, triển khai và giám sát thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Hoạt động quan trắc môi trường chung KCN: đã thực hiện báo cáo quan trắc từ năm 2020, thực hiện quan trắc môi trường theo đúng quy định, kết quả các chỉ tiêu đo đạc đều đạt tiêu chuẩn.

Hoạt động chăm sóc cây xanh và vệ sinh KCN: Tổ chức quản lý, giám sát việc chăm sóc cây xanh thảm cỏ, vệ sinh KCN đạt yêu cầu.

4. Lĩnh vực hoạt động tài chính:

Năm 2022, doanh thu lĩnh vực tài chính thực hiện được 37,177 tỷ đồng đạt 168% kế hoạch năm và tăng 60% so với cùng kỳ năm 2021. Lợi nhuận từ hoạt động tài chính thực hiện được 35,469 tỷ đồng đạt 169% kế hoạch năm và tăng 79% so với năm 2021.

Tại điểm b khoản 1, Điều 5 Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài Chính quy định về mức trích lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán. So với giá đóng cửa của cổ phiếu VAB ngày giao dịch 31/12/2022 là 8.600 đồng/cổ phiếu. CIDICO phải trích lập dự phòng năm 2022 là 23,272 tỷ đồng.

Do phải trích lập dự phòng với số tiền khá lớn nên lợi nhuận sau thuế lĩnh vực tài chính chỉ ở mức 10,226 tỷ đồng đạt 61% kế hoạch năm và giảm 36% so với năm 2021. Chi tiết từng hoạt động tài chính như sau:

Các khoản đầu tư liên doanh – liên kết và cổ phiếu:

Đầu tư tài chính tại Công ty cổ phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn: 30 tỷ đồng - chiếm tỷ lệ 20% trên vốn điều lệ của công ty này.

Đầu tư tài chính tại Công ty cổ phần Xây Dựng Phát Triển Tây Bắc: 2,45 tỷ đồng – chiếm tỷ lệ 18,42% trên vốn điều lệ của công ty này.

Hiện công ty đang nắm giữ 202.760 cổ phiếu quỹ với vốn đầu tư 4,119 tỷ đồng – Không thay đổi so với thời điểm 31/12/2021.

Khoản đầu tư cổ phiếu Ngân hàng TMCP Việt Á (VAB): Tại thời điểm 31/12/2022, CIDICO đang sở hữu 7.622.519 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Việt Á tương đương 1,41% cổ phần của ngân hàng này, khoản đầu tư tại VAB chiếm đến 11,41% tổng tài sản và chiếm 50,06% vốn điều lệ của CIDICO.

5. Cập nhật thông tin về khoản đầu tư cổ phiếu VAB:

Trong năm 2022, CiDiCo đã thực hiện giao dịch bán thành công là 2.200.000 cổ phiếu, tổng số tiền thu được là 35,305 tỷ đồng, lợi nhuận hoạt động thoái vốn đạt 4,782 tỷ đồng.

Giá thoái vốn năm 2022 bình quân đạt 16.048 đồng/cổ phiếu cao hơn 87% so với giá thị trường của VAB tại 31/12/2022 là 8.600 đồng/cổ phiếu và cao hơn 12% so với giá giao dịch cao nhất tính từ đầu tháng 4 đến thời điểm báo cáo. Như vậy, công ty đã nhận định thị trường đúng và triển khai nhanh công tác thoái vốn trong Quý 1 năm 2022, tránh được tác động giảm sâu của thị trường chứng khoán trong thời điểm hàng loạt thông tin tiêu cực, tác động đến tâm lý nhà đầu tư và chỉ số VN Index của thị trường.

Tính đến 31/12/2022, CiDiCo đã đầu tư mua thêm 2.287.300 cổ phiếu VAB. Nâng tổng số lượng cổ phiếu CiDiCo hiện đang sở hữu lên 7.622.519 cổ phiếu. Khoản đầu tư tại VAB là 88,826 tỷ đồng, chiếm đến 11,41% tổng tài sản và chiếm 50,06% vốn điều lệ của Công ty.

Theo quy định pháp luật về đầu tư chứng khoán và căn cứ giá đóng cửa ngày giao dịch 31/12/2022 của VAB là 8.600 đồng/cổ phiếu thấp hơn giá vốn đã đầu tư, theo đó CIDICO phải trích lập dự phòng với số tiền 23,272 tỷ đồng cho khoản đầu tư này.

6. Công tác tổ chức nhân sự, lao động tiền lương:

Trong năm 2022, số lao động bình quân 95 lao động, tình hình nhân sự cơ bản đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh. Tình hình quản trị nhân sự tốt, công ty thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách đối với người lao động. Trong năm 2022, thu nhập bình quân của người lao động đạt 13,64 triệu đồng/tháng.

7. Công tác bảo vệ an ninh trật tự – Phòng cháy chữa cháy:

Hiện trong địa bàn khu Công nghiệp được trang bị hệ thống bao gồm 12 camera an ninh giám sát. Công ty tiếp tục duy trì và thực hiện tốt công tác tuần tra canh gác, phối hợp chặt chẽ với lực lượng chuyên trách, đảm bảo an ninh trật tự trong địa bàn khu công nghiệp.

CIDICO luôn quán triệt chấp hành đúng quy định về PCCC trong quản lý Khu Công nghiệp, tại Công ty và toàn bộ hệ thống cửa hàng xăng dầu trực thuộc, không để xảy ra sự cố ảnh hưởng đến tài sản Công ty.

Trong năm 2022, không phát sinh sự cố an ninh, an toàn trật tự và phòng cháy chữa cháy trong khu công nghiệp và các cửa hàng kinh doanh xăng dầu.

8. Công tác xã hội:

Tiếp tục phát huy công tác đền ơn đáp nghĩa cho gia đình chính sách và cán bộ hưu trí, cũng như hỗ trợ một số công tác xã hội khác.

Ban Điều hành luôn tạo điều kiện để Công đoàn cơ sở và Chi đoàn thực hiện tốt các chuyên đề, các chương trình hành động phù hợp với tình hình thực tế tại Công ty.

9. Tình hình thực hiện công tác phòng, chống dịch bệnh Covid-19:

Theo các báo cáo của các doanh nghiệp gửi về, tại thời điểm 31/12/2022, hiện trong KCN Tây Bắc Củ Chi có 10.988 lao động đang làm việc, toàn bộ các lao động đã được tiêm mũi 03.

Trong công tác phòng chống dịch Covid-19 trong KCN Tây Bắc Củ Chi, với trách nhiệm và vai trò của Công ty phát triển hạ tầng – CIDICO thực hiện theo 02 kênh chỉ đạo chính của Hepza và UBND Huyện Củ Chi. Theo đó, khi nhận được các văn bản chỉ đạo của 02 cơ quan trên, CIDICO lập tức truyền thông đến các Công ty, Doanh nghiệp, Nhà máy trong Khu Công Nghiệp Tây Bắc Củ Chi để thực hiện theo nội dung chỉ đạo. Trong năm 2022, CIDICO vẫn tiếp tục công tác truyền thông các chỉ đạo của Hepza và UBND huyện Củ Chi về việc nâng cao công tác phòng chống dịch bệnh trong tình hình mới.

III. Tình hình thực hiện các dự án trong năm 2022:

Theo Nghị quyết số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 03 năm 2022 của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi về chỉ tiêu phi tài chính bao gồm các hạng mục công việc sau:

STT	Dự án / công việc	Mục tiêu	
		NQ Đại hội cổ đông	Kết quả thực hiện năm 2022
1	Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 17.	Khai trương đi vào hoạt động	Đã khai trương đi vào hoạt động chính thức ngày 28/05/2022.
2	Mở rộng phát triển đại lý	02 đại lý	Phát triển 01 đại lý tại huyện Đức Hòa, Long An.
3	Phát triển hệ thống cửa hàng kinh doanh xăng dầu	Ưu tiên theo thứ tự khi có điều kiện thích hợp: thuê, mua	Đã thực hiện khảo sát một số cửa hàng tại tỉnh Tiền Giang.
4	Khu đất tại xã Tân Thông Hội	Định hướng khai thác kinh doanh	Ngày 21/04/2022 đã nhận được thông tin quy hoạch.
5	Dự án nhà ở xã hội đường Đinh kiến	Đánh giá thực trạng pháp lý và tính khả thi về hiệu quả kinh tế dự án	Rà soát pháp lý và cập nhật quy định pháp luật liên quan.
6	Khu Trung tâm dịch vụ 5,30 ha	Triển khai cho thuê trong năm 2022.	Đã ký hợp đồng cho thuê khu 3,3 ha vào tháng 07/2022.
7	Khu đất C2	Được cấp giấy CN QSDĐ còn lại	Đã được cấp 02 GCN QSDĐ số CT84845 và CT84846 ngày 29/04/2022.
8	Dự án khu Tái định cư 3,38ha	Hoàn tất thủ tục pháp lý;	+Ngày 31/08/2022 Sở KHĐT có văn bản số 116/BC-SKHĐT Báo

		Được UBND Tp.HCM chấp thuận chủ trương đầu tư.	cáo kết quả thẩm định về việc chấp thuận chủ trương dự án đầu tư XD và KD khu nhà ở tái định cư tại xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, Tp. HCM trình cho UBND TP. +Ngày 26/09/2022 UBND TP có văn bản số 8041/VP-DA gửi cho các sở về kết quả báo cáo thẩm định và đề nghị Cidico thực hiện theo yêu cầu ý kiến của Sở KHĐT (ghép ranh). +Ngày 30/09/2022 Cidico có văn bản số 86 & 87/BC-CTY gửi cho UBND TP và các sở về việc giải trình theo ý kiến của UBND Tp và giải trình bổ sung trong nội dung báo cáo kết quả thẩm định.
9	Dự án KCN Tây Bắc Củ Chi mở rộng 173,24ha	Tiếp tục hoàn thiện công tác chuẩn bị đầu tư; chuẩn bị triển khai phương án đền bù giải tỏa khi được UBND Tp.HCM cấp QĐ chủ trương Khu Tái định cư; Tùy thuộc vào tình hình kinh doanh và nguồn vốn nhàn rỗi của cty để thực hiện tự đền bù với giá đất đã được HĐQT chấp thuận thông qua.	Tiếp tục rà soát pháp lý và cập nhật quy định pháp luật liên quan.

IV. Đánh giá hiệu quả kinh doanh:*ĐVT : Tỷ đồng*

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Tăng giảm	% TH/KH	So với cùng kỳ
Doanh thu	370,149	502,149	132,000	136%	156%
Lợi nhuận gộp	73,319	81,227	7,908	111%	118%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	42,975	53,986	11,011	126%	133%
Trích lập dự phòng	-	23,272	-	-	-
Lợi nhuận trước thuế	42,975	30,714	(12,261)	71%	75%
Lợi nhuận sau thuế	34,380	24,914	(9,466)	72%	77%

Tổng thể kết quả kinh doanh năm 2022 được đánh giá trên các chỉ tiêu chính:

- Về doanh thu: thực hiện 502,149 tỷ đồng, đạt 136% kế hoạch năm và tăng 56% so với cùng kỳ năm 2021.
- Về lợi nhuận gộp: thực hiện 81,227 tỷ đồng, đạt 111% kế hoạch năm và tăng 18% so với cùng kỳ năm 2021.
- Về lợi nhuận sau thuế: do phát sinh mức trích lập dự phòng cho khoản đầu tư cổ phiếu VAB nên lợi nhuận sau thuế chỉ ở mức 24,914 tỷ đồng, đạt 72% kế hoạch năm và giảm 23% so với cùng kỳ năm 2021.

Nhận định chung: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế giảm so với kế hoạch, được lý giải do các yếu tố sau:

+ Đối với lĩnh vực thương mại: do tình hình biến động giá xăng dầu cùng sự giám sát chặt của các cơ quan nhà nước đã tác động lớn đến hiệu quả kinh doanh của công ty. Theo đó, thù lao này không đủ bù đắp chi phí vận hành đã bỏ ra cho hoạt động kinh doanh xăng dầu, dẫn đến lợi nhuận sau thuế ở lĩnh vực này âm 2,597 tỷ đồng.

+ Đối với lĩnh vực dịch vụ và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và dịch vụ tiếp tục duy trì ổn định. Trong năm, doanh thu và lợi nhuận sau thuế có tăng so với năm 2021 do đã hoàn tất việc cho thuê lại khu đất 3,30 ha, phân bổ doanh thu từ tháng 10 năm 2022.

+ Đối với lĩnh vực tài chính: Mặc dù kết quả hoạt động đạt được rất cao với doanh số thực hiện được 37,177 tỷ đồng tương đương 168% kế hoạch năm nhưng do phải trích lập dự phòng khoản đầu tư cổ phiếu VAB 23,272 tỷ đồng nên lợi nhuận sau thuế ở mức thấp đã ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế toàn công ty năm 2022.

- Nếu loại trừ khoản 23,272 tỷ đồng chi phí dự phòng tổn thất do đầu tư cổ phiếu VAB đã trích trong năm thì lợi nhuận sau thuế toàn công ty tính trong năm 2022 là 43,532 tỷ đồng đạt 127% kế hoạch năm 2022. Đây là thành quả đáng ghi nhận của tập thể cán bộ nhân viên

toàn công ty trong giai đoạn phục hồi kinh tế sau đại dịch Covid-19. Tuy nhiên, do phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư cổ phiếu VAB nên lợi nhuận sau thuế toàn công ty chỉ còn lại 24,914 tỷ đồng đạt 72% kế hoạch năm 2022.

PHẦN B: KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

I. ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC:

1. Mục tiêu:

Ban Điều hành xác định các mục tiêu kế hoạch năm 2023 như sau:

- ***Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định:*** Trong bối cảnh nền kinh tế thế giới và Việt Nam dự báo có nhiều phát sinh chưa có tiền lệ. Ban Điều hành đã định hướng triển khai kế hoạch kinh doanh trong năm tới cần thận trọng, vừa ứng phó với các bất ổn vừa phải duy trì hoạt động kinh doanh có hiệu quả. Phấn đấu đạt mức cao nhất các chỉ tiêu của kế hoạch đã xây dựng.

- ***Tiếp tục triển khai việc hoàn thiện cơ cấu tổ chức Nhân sự và hoàn chỉnh Tài sản:*** Đẩy mạnh cơ cấu lại nhân sự, nâng cao năng lực nội tại, tính tự lực, tự chủ, khả năng chống chịu và thích ứng, quyết tâm thực hiện công việc có hiệu quả với nỗ lực cao nhất, duy trì tự đào tạo, coaching nhằm nâng cao năng lực làm việc có tính chuyên nghiệp và hữu ích; Tiếp tục hoàn chỉnh tài sản hữu hình và vô hình về tính pháp lý và quyền sở hữu...đất khu công nghiệp và các tài sản khác của công ty.

- ***Tối ưu hóa các nguồn lực hiện có:*** Ban Điều hành xác định rõ các cơ hội và thách thức để đưa ra các giải pháp chuyển hóa cơ hội và thách thức thành các động lực tăng trưởng. Khắc phục, tháo gỡ khó khăn, tận dụng cơ hội, nâng cao năng lực nội tại và sức cạnh tranh, khả năng chống chịu và tính tự chủ trong việc thực hiện mục tiêu đề ra.

- ***Mở rộng hoạt động kinh doanh mới:*** Ban điều hành tiếp tục nghiên cứu định hướng mở rộng thêm một số lĩnh vực kinh doanh khi có điều kiện kinh doanh và phù hợp với nhu cầu thị trường như: kinh doanh nông sản, kinh doanh xuất nhập khẩu, dịch vụ môi giới bất động sản, ... theo đó là kế hoạch tuyển dụng nhân sự để làm cơ sở triển khai các hoạt động này. Việc mở rộng kinh doanh nhằm tạo tiền đề phát triển cho những năm sau.

- ***Điều chỉnh hoạt động kinh doanh:*** Trong từng thời điểm kinh doanh, Ban Điều hành sẽ đánh giá hoạt động để đưa ra giải pháp kinh doanh kịp thời nhằm đảm bảo kế hoạch hoạt động kinh doanh. Theo đó, chủ động điều hành, điều chỉnh các hoạt động kinh doanh phù hợp tình hình thực tiễn theo từng thời điểm triển khai thực hiện kế hoạch đề ra.

2. Đánh giá tình hình kinh tế vĩ mô và các lĩnh vực kinh tế có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của CIDICO.

Để xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh 2023 phù hợp với điều kiện kinh doanh trong tình hình mới, Ban Điều hành đã tiến hành thu thập một số dữ liệu thông tin của một số lĩnh vực có tác động đến việc thực hiện kế hoạch 2023 như sau:

- **Tình hình kinh tế vĩ mô:** Ngày 29/12/2022, Tổng cục Thống kê tổ chức Họp báo công bố số liệu thống kê kinh tế – xã hội quý IV và năm 2022. Theo đó, một số chỉ tiêu kinh tế – xã hội chủ yếu năm 2022 như sau:

- Tổng sản phẩm trong nước (GDP): + 8,02%
- Chỉ số giá tiêu dùng bình quân: + 3,15%
- Lạm phát cơ bản: + 2,59%

Bên cạnh những kết quả đạt được, bước sang năm 2023, kinh tế – xã hội nước ta phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, nhất là nền kinh tế Việt Nam có độ mở lớn nên chịu tác động đan xen nhiều mặt. Trong khi đó, kinh tế thế giới đang gia tăng khả năng suy thoái, bất ổn; biến động nhanh và khó lường về kinh tế, chính trị, quân sự; dịch bệnh thiên tai khó dự báo trước. Cũng theo Tổng Cục thống kê, Quốc hội thông qua Nghị quyết về Kế hoạch phát triển kinh tế – xã hội năm 2023. Nghị quyết nêu rõ mục tiêu tổng quát là: Tiếp tục ưu tiên giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, thúc đẩy tăng trưởng, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế. Kiểm soát hiệu quả dịch COVID-19 và các dịch bệnh mới phát sinh. Theo đó, Tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước (GDP) được Quốc hội thông qua khoảng 6,50%; GDP bình quân đầu người đạt khoảng 4.400 đô la Mỹ. Tỷ lệ lạm phát năm 2023 bình quân dự kiến 4%.

- **Đánh giá tác động các ngành thuộc lĩnh vực kinh doanh của CIDICO:**

+ Lĩnh vực kinh doanh xăng dầu:

Ngày 21-11, Bộ Công thương đã chủ trì cuộc họp bàn về kế hoạch phân giao tổng nguồn xăng dầu tối thiểu năm 2023 - trong bối cảnh nguồn cung của thị trường xăng dầu thế giới diễn biến phức tạp, khó lường ... và Nhà nước cần sửa đổi, bổ sung chính sách kịp thời và sát hơn với thị trường về quản lý kinh doanh xăng dầu (sửa đổi Nghị định 83, 95 về kinh doanh xăng dầu).

Về phân giao tổng nguồn xăng dầu năm 2023, Bộ Công thương yêu cầu, việc phân giao cần dựa trên con số thực hiện của năm 2022 và tính toán trong bối cảnh tăng trưởng kinh tế đạt 6,50% trở lên, tương ứng hệ số 1,3 - 1,4 GDP. Bên cạnh đó, bắt đầu từ ngày 01/01/2023, sẽ thống nhất quản lý hệ thống kinh doanh xăng dầu đối với doanh nghiệp đầu mối, thương nhân phân phối bằng công nghệ số.

Theo đó, *kịch bản 1*, tỷ lệ tăng trưởng 10% so với năm 2022, tương đương 25 triệu 900 ngàn m³(tấn); *kịch bản 2* là tăng trưởng 15%, tương đương 26 triệu 760 ngàn m³(tấn). Sản

lượng này phải được phân bổ từng tháng, quý.... Mỗi tháng, quý căn cứ vào số liệu thực hiện trên phần mềm quản lý sẽ áp dụng từ 01/01/2023 để có những đánh giá và điều chỉnh phù hợp.

Ngoài ra, các doanh nghiệp đầu mối thường xuyên báo cáo, phản ánh những chi phí thực tế phát sinh để cập nhật với Bộ Tài chính. Ngày 20 hàng tháng, Bộ Tài chính sẽ rà soát các chi phí này. Đây là quyền lợi và nghĩa vụ của các thương nhân đầu mối. Trách nhiệm và nghĩa vụ của đầu mối thương nhân ngày càng phải cao hơn.

+ Lĩnh vực kinh doanh hạ tầng:

Ngày 05/01/2023, Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh (Hepza) tổ chức hội nghị tổng kết hoạt động năm 2022, triển khai kế hoạch năm 2023. Trưởng Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố chủ trì hội nghị đã thông tin. Việc thu hút đầu tư năm 2022 có khởi sắc, tổng vốn đầu tư thu hút đạt 549,08 triệu USD, đạt 109,82% kế hoạch. Kim ngạch xuất khẩu đạt 7,5 tỷ USD, tăng 17% so với năm 2021. Đóng góp ngân sách của các doanh nghiệp đạt 23.604 tỷ đồng, tăng 12%, chiếm khoảng 5,54% tổng thu ngân sách Thành phố....

Đối với những phương hướng, nhiệm vụ năm 2023. Hepza đề nghị trong năm 2023 cần tập trung thu hút đầu tư vào những ngành, lĩnh vực có hàm lượng khoa học - công nghệ, giá trị gia tăng cao, phân đầu vốn đầu tư thu hút trong năm 2023 đạt 550 triệu USD. Bên cạnh đó, xây dựng Đề án chuyển đổi thí điểm 4 KCX, KCN (Tân Thuận, Tân Bình, Cát Lái, Hiệp Phước) theo Đề án “Định hướng phát triển các khu chế xuất, khu công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2023 - 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; tiếp tục đẩy mạnh công tác cải cách hành chính, công tác khác... nhằm kịp thời và phù hợp với điều kiện thu hút đầu tư mới.

Những thách thức trong thu hút đầu tư FDI:

- Thách thức từ quỹ đất hẹp dần: Theo Hiệp hội Các doanh nghiệp khu công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cho biết làn sóng chuyển dịch đầu tư từ các nước sang Việt Nam đang diễn ra mạnh mẽ, nhưng với quỹ đất hạn hẹp, nên Thành phố Hồ Chí Minh không thể đón được nhà đầu tư lớn. Hiện Thành phố Hồ Chí Minh chỉ có 46 ha đất “sạch” để cho nhà đầu tư thuê trong năm 2023. Thế nhưng, số đất này lại nằm rải rác ở nhiều quận, huyện, không tập trung tại một khu. Ngoài ra, từ đầu năm 2023, nhiều tỉnh, thành phố tăng giá thuê đất, khiến doanh nghiệp FDI chùn bước, do dự khi tiến hành đầu tư.
- Thủ tục hành chính, nhân lực “cản” bước nhà đầu tư: Thời gian gần đây, nhiều doanh nghiệp FDI liên tục phàn nàn về thủ tục đầu tư. Đặc biệt, tại TP.HCM, doanh nghiệp bức xúc về việc phải đi “nhiều cửa” qua các sở, ngành để xin thủ tục. Theo Hiệp hội Thương mại Hoa Kỳ (AmCham) tại Việt Nam cho rằng, thách thức lớn nhất đối với doanh nghiệp nước ngoài khi đầu tư tại Thành phố Hồ Chí Minh là vấn đề thủ tục hành chính. Cơ quan này kỳ vọng, việc đánh giá các sở, ngành tại Thành phố Hồ Chí Minh

vào cuối năm 2022 vừa qua phần nào thúc đẩy nhanh hơn thời gian làm thủ tục cho doanh nghiệp đầu tư.

- Thị trường lao động: Bên cạnh thủ tục, thị lao động cũng là vấn đề nổi cộm nhất hiện nay của các tỉnh Đông Nam bộ. Mặc dù nhiều tỉnh trong vùng có các trường đại học, cao đẳng, nhưng chưa đáp ứng được nhu cầu về nhân lực của doanh nghiệp. Lao động phổ thông hiện cũng thiếu trầm trọng, nhiều doanh nghiệp FDI không tuyển được lao động để đáp ứng nhu cầu sản xuất. Chưa kể, năm 2022, mức đóng bảo hiểm xã hội cho lao động nước ngoài tăng lên, khiến nhiều doanh nghiệp e ngại.

+ Lĩnh vực doanh thu tài chính:

Áp lực lạm phát và tỷ giá tác động đến chính sách tiền tệ, tăng trưởng tín dụng có thể chậm lại, tình trạng khát vốn của các doanh nghiệp dự báo sẽ tiếp tục căng thẳng vào năm 2023 do kênh huy động từ trái phiếu doanh nghiệp hiện đang bị tắc nghẽn, các dòng tiền trên thị trường bị gián đoạn. Do đó, các doanh nghiệp sẽ phải phụ thuộc rất nhiều vào nguồn vốn tín dụng ngân hàng. Trong khi nhu cầu tín dụng ở mức cao nhưng hạn mức tín dụng vẫn bị kiểm soát bởi Ngân hàng Nhà nước, sẽ tiếp tục gây áp lực lên lãi suất cho vay. Bên cạnh đó, các yếu tố vĩ mô bất lợi chắc chắn làm gia tăng áp lực lên các ngân hàng yếu, tốc độ tăng trưởng tín dụng của các ngân hàng nhỏ không bắt kịp so với mặt bằng chung toàn ngành ngân hàng.

Thị trường chứng khoán Việt Nam đã trải qua năm 2022 với nhiều biến động mạnh từ tác động trái chiều từ cả nội tại bên trong và yếu tố bên ngoài; Chỉ số sau hơn nửa năm, VN-Index đã rơi từ vùng đỉnh trên 1.500 điểm hồi đầu tháng 4 xuống đáy 2 năm vào giữa tháng 11. Thậm chí, chỉ số có thời điểm đã nhúng xuống 874 điểm trước khi hồi phục và giao dịch cân bằng quanh ngưỡng như hiện nay. Trong năm 2023, dự kiến các mức điều chỉnh lãi suất của FED cũng sẽ tác động đến thị trường tài chính thế giới nói chung và ảnh hưởng đến thị trường tài chính Việt Nam nói riêng dẫn đến thị trường chứng khoán vẫn còn nhiều biến số khó lường. Do đó, rủi ro giá giao dịch trên thị trường của VAB thấp hơn giá vốn CiDiCo đã đầu tư, khả năng trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư VAB là vẫn xảy ra, mức trích lập dự phòng được ước tính bằng số lượng cổ phiếu VAB đang sở hữu và chênh lệch giá vốn CiDiCo và thị giá VAB. Ban điều hành theo sát diễn biến thị trường chứng khoán, diễn biến giao dịch cổ phiếu ngành ngân hàng và cổ phiếu VAB để chủ động thực hiện quản trị khoản đầu tư giao dịch bán/mua cổ phiếu VAB với mục tiêu hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận và chỉ tiêu cổ tức cho cổ đông.

3. Các chỉ tiêu tài chính trong năm 2023:

Trên cơ sở xác định các thông tin và nhận định phân tích nêu trên, Ban Điều hành đề xuất các chỉ tiêu kế hoạch tài chính trong năm 2023 như sau:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	TH 2022	KH 2023	Tăng/giảm	%tăng trưởng
Doanh thu	502,149	519,779	17,630	104%
Lợi nhuận gộp	81,227	82,342	1,115	101%
Lợi nhuận trước thuế	30,714	34,308	3,594	112%
Lợi nhuận sau thuế	24,914	27,446	2,532	110%
Tỷ lệ chia cổ tức	12,1%	≥13%	1%	8.3%

- Doanh thu: 519,779 tỷ đồng, tăng 4% (+17,630 tỷ đồng so với thực hiện 2022);
- Lợi nhuận gộp: 82,342 tỷ đồng, tăng 1% (+1,115 tỷ đồng) so với thực hiện 2022;
- Lợi nhuận trước thuế: 34,308 tỷ đồng, tăng 12% (+3,594 tỷ đồng) so với 2022;
- Lợi nhuận sau thuế: 27,446 tỷ đồng tăng 10% (+2,532 tỷ đồng) so với năm 2022;
- Tỷ lệ chia cổ tức: Dự kiến tối thiểu 13% trên vốn điều lệ, đảm bảo lợi ích cổ đông.

Trong điều kiện thị trường xăng dầu và thị trường chứng khoán còn nhiều biến động khó lường, đặc biệt là sự biến động giảm của cổ phiếu VAB. Ban Điều hành luôn theo dõi, bám sát việc triển khai thực hiện kế hoạch, có sự đánh giá từng lĩnh vực hoạt động kinh doanh nhằm điều chỉnh phù hợp với điều kiện kinh doanh trong từng thời điểm và phần đầu hoàn thành kế hoạch đã lập.

Bên cạnh đó, để định hướng triển khai tạo tiền đề phát triển bền vững cho những năm tới, Ban điều hành còn tập trung triển khai thực hiện Dự án mở rộng Khu Công nghiệp Tây Bắc – Giai đoạn mở rộng, đầu tư cải thiện hệ thống xử lý nước thải với tổng mức đầu tư dự kiến 27,4 tỷ đồng. Đồng thời, tuyển dụng và đào tạo nguồn nhân lực có chất lượng và kỹ năng để hoàn thiện cơ cấu nhân sự nhằm đáp ứng được yêu cầu ngày càng cao của công việc.

4. Các chỉ tiêu phi tài chính:

- Khi xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch phi tài chính, Ban điều hành chú trọng và quán triệt quản trị rủi ro trong từng dự án, hạng mục công việc sẽ thực hiện trong năm 2023.

- Căn cứ tình hình thực hiện các hạng mục công việc trong năm 2022, Ban Điều hành đã xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch phi tài chính năm 2023 như sau:

STT	Dự án / công việc	Đề xuất HĐQT/Nghị quyết ĐHCĐ năm 2023
1	Nâng cao hiệu quả hoạt động Hệ thống cửa hàng hiện tại	Tiếp tục nâng cao hiệu quả hoạt động Hệ thống Cửa hàng xăng dầu. Phấn đấu không phát sinh cửa hàng có lợi nhuận âm.
2	Phát triển hệ thống Đại lý xăng dầu	Phát triển tăng 02 đại lý, khi có điều kiện thích hợp và phụ thuộc rất nhiều vào tính hiệu quả kinh doanh lâu dài.
3	Phát triển hệ thống Cửa hàng KDXD	Phát triển hệ thống cửa hàng - Ưu tiên theo thứ tự khi có điều kiện thích hợp: Thuê; Mua

4	Khu đất Trung tâm dịch vụ 1,70ha	Triển khai cho thuê trong năm 2023 theo phương án đã được Hội đồng quản trị thống nhất tại Nghị quyết số 33/NQ-HĐQT ngày 28/10/2022
5	Dự án Khu tái định cư (3,38 ha)	Tiếp tục theo dõi các cơ quan ban ngành liên quan và UBND Thành phố Hồ Chí Minh để được chấp thuận chủ trương đầu tư.
6	Dự án KCN Tây Bắc Củ Chi giai đoạn mở rộng (173,26 ha)	Tiếp tục công tác hoàn thiện thủ tục đầu tư dự án: gia hạn thời hiệu Giấy chứng nhận đầu tư và điều chỉnh một số nội dung trên giấy chứng nhận đầu tư Khu công nghiệp mở rộng; - Triển khai dự án trong Quý 1, Quý 2 năm 2023 theo phương án đã được Hội đồng quản trị thống nhất thông qua tại Nghị quyết số 30/NQ-HĐQT ngày 17/05/2022.
7	Dự án Nhà ở xã hội đường Đinh Kiên	Tiếp tục đánh giá lại thực trạng pháp lý, tính khả thi về hiệu quả kinh tế dự án
8	Khu đất tại xã Tân Thông hội	Định hướng khai thác kinh doanh đưa hoặc thu hút đầu tư khi có điều kiện phù hợp.

II. BIỆN PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

- **Về quản trị điều hành:** tiếp tục thực hiện sự phân công Quyền hạn và Trách nhiệm cụ thể đối với từng thành viên trong Ban Tổng Giám đốc đối với việc thực hiện các chỉ tiêu tài chính và phi tài chính, nhằm đảm bảo đánh giá chính xác hiệu quả hoạt động, kịp thời đưa ra giải pháp điều hành phù hợp;

- **Về hoạt động kinh doanh:** hoàn thiện cơ cấu tổ chức Nhân sự; Cung cố Tài sản (hữu hình và vô hình): hồ sơ Pháp lý, quyền sở hữu; Rà soát hoạt động Kinh doanh hiện tại; Cải thiện, nâng cao hiệu quả hoạt động hiện tại; Mở rộng hoạt động kinh doanh.

- **Về định hướng triển khai các dự án:** tập trung đẩy nhanh tiến độ thực hiện thủ tục đầu tư các dự án có tính khả thi cao, dự định đem lại hiệu quả tài chính trong thời gian sớm nhằm tập trung nguồn lực đảm bảo hoàn thành chỉ tiêu cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Trên đây là báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh năm 2022; Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023. Tập thể CB.CNV Công ty quyết tâm phấn đấu thực hiện hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra.

Trân trọng kính trình!

TỔNG GIÁM ĐỐC
(*đã ký*)
Đoàn Minh Duy

