



## BÁO CÁO

### TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

**Kính trình:** Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022

#### **PHẦN A: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021**

##### I. Tổng quan kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

*Đơn vị: triệu đồng*

S t t	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2020	NQ.ĐHĐCĐ năm 2021	Thực hiện năm 2021	Đạt % so với NQ 2021	Tăng, giảm so với cùng kỳ
	(1)	(2)	(3)	(4)	(4)/(3)	(4)/(2)
1	Tổng doanh thu	311,485	353,375	322,495	91%	4%
2	Tổng chi phí	273,490	313,990	281,753	90%	3%
3	Lợi nhuận trước thuế	37,995	39,385	40,742	103%	7%
4	Thuế thu nhập DN	7,852	7,877	8,179	104%	4%
5	Lợi nhuận sau thuế	30,143	31,508	32,563	103%	8%
7	Vốn điều lệ	177,438	177,438	177,438		
8	Chi cổ tức	13%	Từ 12% trở lên	20%		

Trong năm 2021, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chì (CIDICO) như sau:

- Chỉ tiêu Doanh thu: Thực hiện được 322,495 tỷ đồng đạt 91% kế hoạch và tăng 4% so với năm 2020.

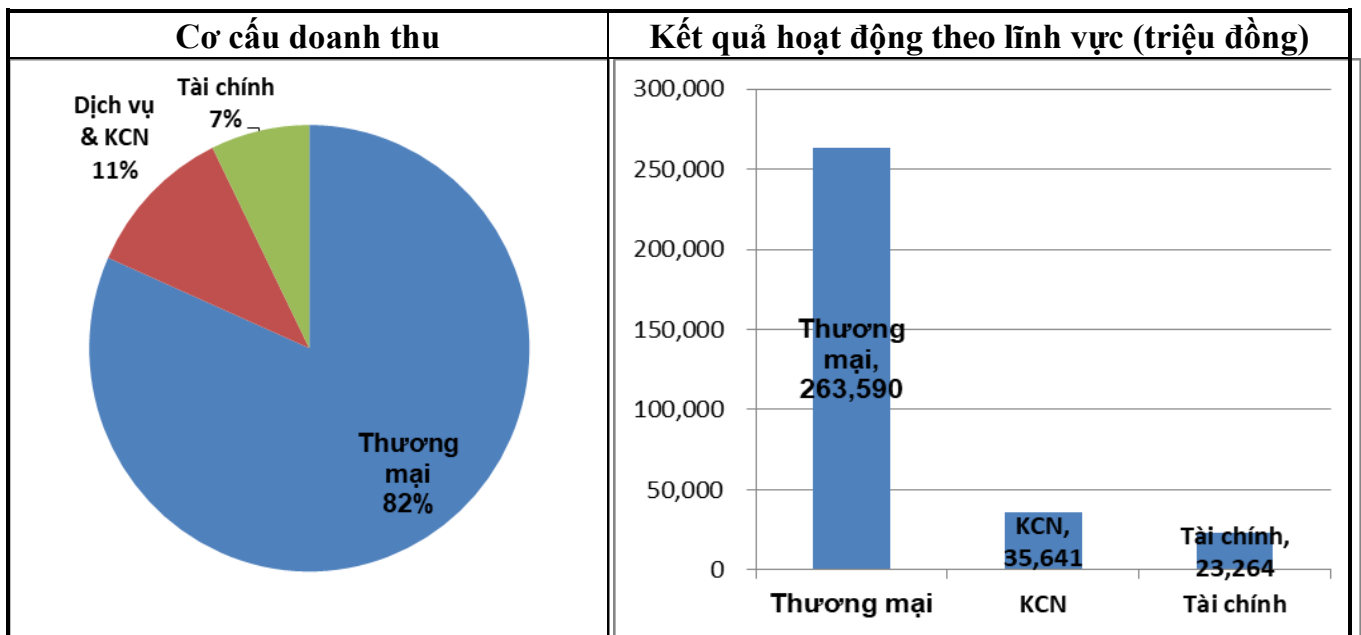
- Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế: Thực hiện được 32,563 tỷ đồng đạt 103% so với kế hoạch và tăng 8% so với năm 2020.

## Đánh giá:

- Trong năm 2021, Đại dịch COVID-19 bùng phát mạnh mẽ trên toàn thế giới và chưa có dấu hiệu dừng lại. Tại Việt Nam, Chính phủ và UBND thành phố Hồ Chí Minh triển khai nhiều biện pháp nhằm phòng chống dịch lây lan. Đặc biệt trong quý III, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã áp dụng giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ về cách ly xã hội đã tác động mạnh đến tình hình kinh doanh của công ty theo đó sản lượng bán xăng dầu và doanh thu của lĩnh vực thương mại giảm sút nghiêm trọng.

- Tuy nhiên, kết quả đạt được trong năm 2021 của công ty với chỉ tiêu lợi nhuận tăng 8% so với cùng kỳ 2020 là thành quả rất đáng ghi nhận cho hoạt động kinh doanh của công ty trong tình hình khó khăn chung của xã hội và là tín hiệu tốt làm tiền đề phát triển trong thời gian tới.

- Kết quả kinh doanh từng lĩnh vực năm 2021 như sau:



## II. Kết quả các lĩnh vực hoạt động:

### 1. Lĩnh vực thương mại:

Doanh thu lĩnh vực thương mại 263,590 tỷ đồng, đạt 89% kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế 4,543 tỷ đồng, đạt 95% so với kế hoạch năm. Các hoạt động chủ yếu như sau:

- **Hệ thống đại lý:** Tại thời điểm 31/12/2021, hệ thống kinh doanh xăng dầu của công ty gồm 14 cửa hàng bán lẻ và 11 đại lý liên kết đang hoạt động kinh doanh. Trong năm 2021, hệ thống mạng lưới kinh doanh đã phát triển thêm được 01 đại lý. Ngoài ra, ngày 22/06/2021 đã khởi công động thổ xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 17, tuy nhiên do tình hình dịch bệnh cơ quan chức năng đã ban hành chỉ thị ngưng thi công. Đến ngày 22/10/2021 đã tiếp tục thi công trở lại. Tại thời điểm báo cáo, đã hoàn tất thi công, công ty đang hoàn thiện thủ tục pháp lý để triển khai hoạt động.

- **Sản lượng bán:** Với hệ thống kinh doanh trên, sản lượng bán lẻ xăng dầu trong 2021 thực hiện được 10.231 m<sup>3</sup> đạt 76% kế hoạch năm, giảm 21% sản lượng cùng kỳ năm 2020. Sản lượng

xăng dầu bán qua hệ thống đại lý thực hiện 4.812 m<sup>3</sup> đạt 80% kế hoạch năm và giảm 15% so với cùng kỳ năm 2020. Bên cạnh đó, sản lượng bán buôn hèm bia trong năm 2021 thực hiện được 8.714 tấn, đạt 82% kế hoạch năm và giảm 21% so với cùng kỳ năm 2020. Sản lượng gas bán trong 2021 thực hiện được 352 tấn, đạt 88% kế hoạch năm và giảm 7% so với cùng kỳ năm 2020. Sản lượng dầu D.O bán trong 2021 thực hiện được 48 m<sup>3</sup> đạt 107% kế hoạch năm và tăng 2% so với cùng kỳ năm 2020.

- Từ ngày 27/04/2021, tình hình dịch bệnh Covid-19 bùng phát và diễn biến phức tạp, UBND Thành phố Hồ Chí Minh chỉ thị thực hiện nhiều mức độ giãn cách xã hội. Đặc biệt tháng 08 và tháng 09 UBND Thành phố đã nâng cao biện pháp cách ly xã hội theo phương châm “ai ở đâu ở đó” mọi hoạt động xã hội gần như dừng lại. Tình trạng này đã tác động trực tiếp đến kế hoạch hoạt động thương mại.

- Nhìn chung, năm 2021 lĩnh vực thương mại bị ảnh hưởng rất lớn bởi Đại dịch Covid-19. Tuy nhiên, công ty đã chủ động nắm bắt thông tin và chốt nhanh đơn hàng cũng như cân đối lượng dự trữ bán trước đợt mỗi đợt điều chỉnh giá bán để có được thù lao cao nhằm đạt hiệu quả kinh doanh lớn. Đây là thành quả đáng ghi nhận của lĩnh vực thương mại.

**2. Lĩnh vực khu công nghiệp:** Doanh thu 35,641 tỷ đồng, đạt 96% kế hoạch năm 2021, tăng 2% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế 12,055 tỷ đồng đạt 98% kế hoạch năm, tăng 8% so với cùng kỳ, gồm 02 lĩnh vực sau:

### **2.1 Hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và bất động sản:**

- Với diện tích đất công nghiệp cho thuê là 153,20 ha và hạ tầng cơ sở đã xây dựng, hiện có 43 nhà đầu tư thuê đất tại Khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi.

- Doanh thu từ cơ sở hạ tầng khu công nghiệp năm 2021 là 21,937 tỷ đồng, đạt 91% kế hoạch năm 2021, tăng 1% so với cùng kỳ năm 2020.

- Lĩnh vực khu công nghiệp tiếp tục duy trì sự ổn định, đóng góp vào hiệu quả kinh doanh của Công ty.

### **2.2 Hoạt động dịch vụ:**

- Dịch vụ cho thuê mặt bằng và các dịch vụ khác: Doanh thu đạt 6,995 tỷ đồng, đạt 89% kế hoạch năm; giảm 5% so với cùng kỳ năm 2020. Trong năm 2021, CIDICO đã đồng hành và chia sẻ khó khăn từ dịch Covid-19 với một số khách hàng thuê mặt bằng. Do đó đã ảnh hưởng đến một phần doanh thu từ lĩnh vực này.

- Dịch vụ xử lý nước thải khu công nghiệp: Doanh thu đạt 6,709 tỷ đồng, đạt 124% kế hoạch năm; tăng 15% so với cùng kỳ năm 2020.

- Lĩnh vực dịch vụ xử lý nước thải có các bước tăng trưởng, đóng góp tích cực vào hiệu quả kinh doanh của Công ty.

### **2.3 Quản lý môi trường KCN:**

- Trạm xử lý nước thải tập trung vận hành liên tục 24/24h.

- Khối lượng nước thải xử lý bình quân năm 2021: 2.042 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Chất lượng nước thải sau xử lý: Thường xuyên đạt cột A (QCVN 40:2011/BTNMT).

- Quản lý chất thải rắn sinh hoạt: Hàng ngày đều tổ chức thu gom rác trên các tuyến đường trong KCN.

- Hoạt động quan trắc môi trường chung KCN: đã thực hiện báo cáo quan trắc năm 2021, thực hiện quan trắc môi trường theo đúng quy định, kết quả các chỉ tiêu đo đạc đều đạt tiêu chuẩn.

- Quản lý chất thải nguy hại: ký hợp đồng và triển khai thực hiện theo đúng quy định.

- 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.

### **3. Lĩnh vực hoạt động tài chính:**

- Doanh thu từ hoạt động tài chính thực hiện được 23,264 tỷ đồng, đạt 122% so với chỉ tiêu kế hoạch năm và tăng 10% so với cùng kỳ năm 2020. Lợi nhuận từ lĩnh vực tài chính tăng đã góp phần chủ yếu vào việc thực hiện chỉ tiêu lợi nhuận kế hoạch của toàn công ty. Gồm các lĩnh vực sau:

#### ***3.1. Đầu tư liên doanh – liên kết:***

Tính đến nay tổng vốn đầu tư liên kết là 32,45 tỷ đồng, bao gồm:

- Công ty cổ phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn: 30 tỷ đồng (tỷ lệ 20% trên vốn điều lệ);
- Công ty cổ phần Xây Dựng Phát Triển Tây Bắc (Taybaccons): 2,45 tỷ đồng (tỷ lệ 18,42% trên vốn điều lệ).

#### ***3.2. Cổ phiếu: thông tin về khoản đầu tư cổ phiếu Ngân hàng TMCP Việt Á***

- Cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Việt Á đã được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận đăng ký giao dịch theo Quyết định số 319/ QĐ-SGDHN ngày 01 tháng 07 năm 2021. Theo đó, chấp thuận cho Ngân Hàng TMCP Việt Á được đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với những nội dung sau:

+ Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông.

+ Mã chứng khoán: VAB

+ Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

+ Số lượng đăng ký giao dịch: 444.963.567 cổ phiếu

+ Giá trị chứng khoán đăng ký giao dịch: 4.449.635.670.000 đồng.

- Cùng với việc ban hành Quyết định số 319/ QĐ-SGDHN ngày 01 tháng 07 năm 2021 Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tiếp tục phát hành Thông báo số 2310/TB-SGDHN ngày 12 tháng 07 năm 2021 để thông báo ngày giao dịch đầu tiên cổ phiếu đăng ký giao dịch của Ngân hàng TMCP Việt Á với những nội dung sau:

+ Ngày giao dịch đầu tiên: Thứ ba, ngày 20 tháng 07 năm 2021.

+ Giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên: 13.500 đồng/cổ phiếu.

- Ngày 09 tháng 02 năm 2022 Ngân Hàng Thương mại cổ phần Việt Á có thông báo số 231/2022 về thay đổi số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết lưu hành do phát hành cổ phiếu để trả cổ tức:

- + Vốn điều lệ: 5.399.600.430.000 đồng
- + Tổng số cổ phiếu: 539.960.043 cổ phiếu

### **3.3. Cổ phiếu quỹ:**

- Hiện công ty còn giữ 202.760 cổ phiếu, vốn đầu tư 4,119 tỷ đồng.

### **3.4. Doanh thu từ tiền gửi:**

- Thu từ tiền gửi ngân hàng năm 2021 thực hiện được 19,655 tỷ đồng, đạt 103% kế hoạch năm, giảm 6% so với cùng kỳ, nguyên nhân giảm so với cùng kỳ do lãi suất tiền gửi huy động toàn thị trường giảm trong năm. Thu từ hoạt động tiền gửi ngân hàng có được là kết quả của giải pháp tối ưu hóa nguồn vốn chưa sử dụng của Công ty.

### **3.5 Cập nhật kết quả thoái vốn cổ phiếu Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Á.**

- Trong năm 2021, CIDICO đã thực hiện giao dịch bán thành công là 2.556.600 cổ phiếu, tổng số tiền thu được là 43,201 tỷ đồng, lợi nhuận hoạt động thoái vốn đạt 2,924 tỷ đồng. Khoản đầu tư tại VAB còn lại 99,622 tỷ đồng, chiếm 14,46% tổng tài sản và chiếm 56,14% vốn điều lệ của Công ty;

- Theo Nghị quyết số 11/2022/NQ-HĐQT ngày 08/02/2022 của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Á về chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2021, CIDICO nhận thêm cổ phiếu với tỷ lệ chi trả cổ tức là 21,35 %;

- Cập nhật tình hình tài chính của Ngân Hàng TMCP Việt Á : theo trang chủ VAB, báo cáo tài chính hợp nhất quý IV/2021 ngày 18 tháng 01 năm 2022 của ngân hàng này cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Quý IV/Năm 2021	Năm 2020
Tổng tài sản có	Triệu đồng	101.038.216	86.529.350
Tổng nợ phải trả	Triệu đồng	94.656.927	80.805.422
Vốn và các quỹ	Triệu đồng	6.381.289	5.723.928
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>Triệu đồng</b>	<b>657.362</b>	<b>332.016</b>

- Trong năm 2022, CIDICO đặt mục tiêu phấn đấu thực hiện giá trị thoái vốn ít nhất 40 tỷ đồng. Dòng tiền này sẽ được tối ưu hóa dùng cho hoạt động chi cổ tức năm 2023 và thực hiện tái đầu tư vào Khu Công nghiệp Tây Bắc giai đoạn 2.

## **4. Công tác tổ chức nhân sự, lao động tiền lương:**

- Tại thời điểm 31/12/2021 Công ty có số lao động bình quân 90 lao động, tình hình nhân sự cơ bản đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh. Tình hình quản trị nhân sự tốt, thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách đối với người lao động.

- Thu nhập bình quân của người lao động đạt 14,25 triệu đồng/tháng.

## **5. Công tác bảo vệ an ninh trật tự – Phòng cháy chữa cháy:**

- Trong năm 2021, UBND Thành phố Hồ Chí Minh nhiều lần áp dụng các biện pháp giãn cách xã hội. Theo đó, công tác bảo vệ buộc phải tham gia việc quản lý trật tự lưu thông tại khu

công nghiệp Tây Bắc Củ Chi từ ngày 15/07/2021 đến hết ngày 23/10/2021. Công tác quản lý trật tự lưu thông trong khoảng thời gian các doanh nghiệp thực hiện “03 tại chỗ” và giai đoạn cách ly xã hội được các cơ quan chức năng đánh giá khá tốt khi triển khai theo chỉ đạo.

- Bên cạnh đó, Đội bảo vệ 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 trên địa bàn khu công nghiệp.

- Luôn chấp hành đúng quy định về PCCC trong quản lý Khu Công nghiệp, tại Công ty và toàn bộ hệ thống cửa hàng kinh doanh xăng dầu trực thuộc, không xảy ra sự cố ảnh hưởng đến tài sản Công ty. Trong năm 2021, không phát sinh sự cố an ninh, an toàn trật tự và phòng cháy chữa cháy trong khu công nghiệp.

## **6. 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.

- 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.

- Đồng hành cùng các tổ chức trong công tác chăm sóc người lao động ảnh hưởng dịch Covid-19.

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

- 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 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.

- Trên cơ sở truyền thông, hỗ trợ và giám sát các doanh nghiệp trong khu công nghiệp Tây Bắc thực hiện các nội dung chỉ đạo, trong nội bộ công ty Ban Chỉ đạo phòng, chống dịch Covid - 19 của Công ty đã tổ chức thực hiện các nội dung theo chỉ đạo.

- Bên cạnh đó, để đảm bảo an toàn cho cán bộ nhân viên, Ban Tổng Giám đốc đã chủ động mua một số trang bị công cụ, chất khử khuẩn, hỗ trợ cho cán bộ trực tiếp tham gia chống dịch....theo đó đã phát sinh chi phí khá lớn. Dự kiến Ban Tổng Giám đốc sẽ tiếp tục sử dụng chi phí nhằm tăng cường công tác phòng chống dịch trong điều kiện sản xuất kinh doanh – Bình thường mới - theo yêu cầu của các cơ quan chức năng.

### **Một số kết quả tốt trong công tác phòng chống dịch bệnh của Công ty:**

- Từ ngày 27/04/2021 đến 01/10/2021, không phát sinh ca F0 trong Khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi. Theo đó, Khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi được đánh giá là 01 trong 17 Khu Chế xuất và Khu Công nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh có thành tích tốt trong công tác phòng chống dịch Covid – 19.

- CIDICO đã phối hợp với Trung tâm kiểm soát bệnh tật Thành phố Hồ Chí Minh (HCDC), Trung tâm Y tế huyện Củ Chi và các cơ quan ban ngành khác tổ chức nhiều đợt tiêm phòng cho người lao động. Theo đó, các đợt tiêm phòng được tổ chức khẩn trương kịp thời đã tạo sự an toàn

cho người lao động cũng như sự an tâm cho các chủ đầu tư tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Từ sau 01/10/2021, CIDICO cũng đã phối hợp với Hepza, HCDC và Đội An ninh thuộc Công an huyện Củ Chi thẩm định đánh giá phương án sản xuất của các doanh nghiệp. Qua đó, CIDICO đã hỗ trợ tốt cho các doanh nghiệp khôi phục hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động sản xuất kinh doanh thích ứng với điều kiện bình thường mới.

### III. Tình hình thực hiện các dự án của Công ty.

Theo Nghị quyết số 05/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 03 năm 2021 của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty 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	Cập nhật hiện trạng
1	Cửa hàng bán lẻ xăng dầu số 17	Đã hoàn tất thi công, công ty đang hoàn thiện thủ tục pháp lý để triển khai hoạt động.
2	Phát triển 01 cửa hàng kinh doanh xăng dầu	Không phát sinh.
3	Phát triển 03 đại lý xăng dầu	Phát triển được 01 đại lý
4	Khu trung tâm dịch vụ 5,3 ha	Hoàn tất pháp lý khu đất
5	Khu đất C2 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.	Đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất
6	Khu đất tại xã Tân Thông Hội	Đã hoàn tất ký HĐ thuê đất số 1374/HĐ-STNMT-QLĐ ngày 26/02/2021.
7	Dự án KCN Tây Bắc Củ Chi giai đoạn mở rộng 173,26 ha	Đang thực hiện triển khai công tác hoàn thiện công tác chuẩn bị đầu tư, chuẩn bị triển khai phương án đền bù giải tỏa khi công ty được UBND Tp. HCM cấp Quyết định chủ trương đầu tư Khu Tái định cư.
8	Dự án Khu tái định cư 3,38 ha	Sở Kế hoạch Đầu tư đang tiến hành xin chủ trương tại các Sở Ban Ngành liên quan về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Khu TĐC theo Công văn số 9492 và 9493 ngày 15/12/2021.
9	Dự án nhà ở xã hội đường Đinh Kiến	Đã triển khai đánh giá lại hiện trạng pháp lý, tính khả thi về hiệu quả kinh tế dự án.

#### IV. Đánh giá hiệu quả kinh doanh:

- Về tổng thể tình hình kinh doanh năm 2021 được đánh giá trên các yếu tố:

*Đvt: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2021	Tăng giảm	% TH/KH	% So với cùng kỳ
	(1)	(2)	(2)-(1)	(2)/(1)	
Doanh thu	353,375	322,495	-30,880	91	4
Lợi nhuận gộp	65,192	68,990	3,798	106	10
Lợi nhuận trước thuế	39,385	40,742	1,357	103	107
Lợi nhuận sau thuế	31,508	32,563	1,055	103	108

- Về tổng thể tình hình kinh doanh năm 2021 được đánh giá trên các chỉ tiêu chính:

+ **Doanh thu:** thực hiện 322,495 tỷ đồng; đạt 91% kế hoạch năm 2021 và tăng 4% so với cùng kỳ năm 2020 (Doanh thu từ lĩnh vực thương mại chiếm tỷ trọng hơn 82% doanh thu toàn công ty).

+ **Lợi nhuận gộp:** 68,990 tỷ đồng, đạt 106% kế hoạch năm 2021, tăng 10% so với cùng kỳ năm 2020. Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu 21,39%.

- **Lợi nhuận sau thuế:** thực hiện 32,563 tỷ đồng, đạt 103% so với kế hoạch năm 2021 và tăng 8% so với cùng kỳ năm 2020.

- Nhận định chung: chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt yêu cầu và tăng so với cùng kỳ, được lý giải do các yếu tố sau:

+ Lợi nhuận tài chính đóng góp tỷ trọng lớn nhất trong lợi nhuận sau thuế của công ty;

+ Lĩnh vực khu công nghiệp ổn định và duy trì mức lợi nhuận đóng góp;

+ Lĩnh vực thương mại bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi đại dịch COVID-19. Tuy nhiên, việc chủ động nắm bắt thông tin và chốt nhanh đơn hàng cũng như cân đối lượng dự trữ bán trước đợt tăng giá bán để có được thù lao cao, đã đạt hiệu quả kinh doanh lớn góp phần đảm bảo lợi nhuận kế hoạch cho lĩnh vực này.



# **PHẦN B: KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022**

## **I. ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC**

### **1. Mục tiêu:**

Ban Điều hành xác định các mục tiêu kế hoạch năm 2022 như sau:

- **Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định:** Trong bối cảnh đại dịch COVID-19 còn diễn biến phức tạp việc xuất hiện biến thể mới sẽ phát sinh nhiều yếu tố bất định, khó lường. Theo đó, Ban Điều hành đã định hướng vẫn tiếp tục triển khai đồng thời công tác phòng ngừa, thích ứng với các tình hình dịch bệnh vừa phải duy trì hoạt động kinh doanh. 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:** tiếp tục rà soát đánh giá nhân sự hiện tại, tuyển dụng bổ sung nhân mới phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh mới, 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...

- **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 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, đầu tư trái phiếu doanh nghiệp... 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 hoạt động kinh doanh của CIDICO.**

Để xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh 2022 phù hợp với điều kiện kinh doanh trong tình hình mới, Ban Điều hành đã tiến hành đánh giá một số yếu tố tác động đến việc thực hiện kế hoạch 2022 như sau:

#### **- Tình hình vĩ mô:**

+ **GDP:** Theo Tổng Cục Thống kê GDP năm 2021 tăng 2,58%. Cơ quan thống kê cho rằng, mức tăng trưởng trên đã phản ánh những khó khăn do dịch Covid-19 tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, đặc biệt là trong quý III/2021 khi nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh. Mức tăng 2,58% của năm 2021 thấp hơn mức 2,91% của năm 2020. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,9%, đóng góp 13,97% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 4,05%, đóng góp 63,80%; khu vực dịch vụ tăng 1,22%,

đóng góp 22,23%. Theo báo điện tử - Chính phủ nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam - Mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội năm 2022 được Quốc hội thông qua, trong đó: GDP tăng từ 6,0-6,5%, GDP bình quân đầu người đạt 3.900 USD.

+ Lạm phát: Bình quân năm 2021 CPI tăng 1,84% so với bình quân năm 2020, mức tăng bình quân năm thấp nhất kể từ năm 2016. Tổng cục Thống kê nhận định, nguyên nhân khiến CPI bình quân năm 2021 tăng là do giá xăng dầu trong nước tăng 31,74% so với năm trước, giá gas tăng 25,89%. Theo báo điện tử - Chính phủ nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam - Mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội năm 2022 được Quốc hội thông qua, trong đó: tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng CPI bình quân khoảng 4,0%.

+ Lãi suất: Năm 2021, mặt bằng lãi suất tiền gửi được giữ ổn định và lãi suất cho vay giảm so với năm 2020. Theo Phó thống đốc Ngân hàng Nhà nước Đào Minh Tú, năm 2022 lãi suất tiếp tục được giữ ổn định, tăng trưởng tín dụng toàn nền kinh tế dự kiến mức 14% và tập trung vào lĩnh vực ưu tiên, còn siết chặt cho vay chứng khoán, bất động sản... Theo Ngân hàng BIDV năm 2022, lãi suất huy động có thể tăng nhẹ do áp lực lạm phát khi nhu cầu vốn tăng sau khi nền kinh tế phục hồi. Thế nhưng lãi suất cho vay cơ bản ổn định theo định hướng chung của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước (NHNN) để hỗ trợ doanh nghiệp, thúc đẩy phục hồi kinh tế - xã hội. Lãi suất điều hành (tái cấp vốn) của NHNN hiện nay khoảng 4%, mức này không nên giảm nữa nếu không muốn đánh mất hiệu lực lãi suất tiền gửi giảm, ảnh hưởng tới tiền gửi trong dân cư. Thực tế năm 2021, người dân đã gửi tiền ngân hàng ít đi và chuyển một phần lớn sang đầu tư chứng khoán, bất động sản... Theo đó, việc giảm lãi suất là rất khó vì gần như không còn dư địa giảm nữa, chưa kể ngân hàng còn rất nhiều khoản nợ cơ cấu mà khách hàng vẫn chưa có khả năng trả. Đây cũng là nguyên nhân khiến áp lực thanh khoản thời gian tới sẽ khó khăn hơn. Mặt khác, lãi suất huy động khó có thể tăng cao hơn bởi khi lãi suất cho vay vẫn được duy trì ở mức thấp thì ngân hàng khó tăng lãi suất huy động, do còn phải giữ biên lợi nhuận.

+ Đại dịch COVID-19: trong năm 2022, một số chuyên gia trên thế giới kỳ vọng thoát khỏi đại dịch ở những nơi có sự kết hợp giữa tỷ lệ tiêm chủng cao và khả năng miễn dịch tự nhiên ở những người đã nhiễm COVID-19, như Mỹ, Anh, Bồ Đào Nha và Ấn Độ. Tuy nhiên, họ cũng cảnh báo rằng SARS-CoV-2 vẫn là một loại virus khó lường và đang tiếp tục đột biến khi lây lan qua các cộng đồng dân cư chưa được tiêm chủng. Còn theo quan điểm của WHO - dựa trên kết quả làm việc với các chuyên gia về dịch bệnh, dự báo diễn biến có thể xảy ra của đại dịch trong 18 tháng tới. Theo thông tin truyền thông trong nước, năm 2022 dự báo dịch COVID-19 có thể chưa chấm dứt do sự xuất hiện khó lường của các biến chủng như Omicron nên các ngành dịch vụ thị trường chưa thể khôi phục hoàn toàn. Nhưng sẽ khả quan hơn năm 2021 nhờ việc thích ứng trong điều kiện bình thường mới.

### ***- Đánh giá yếu tố tác động đến lĩnh vực kinh doanh của CIDICO:***

#### **+ Lĩnh vực kinh doanh xăng dầu:**

Trong năm 2021, có thời điểm thị trường xăng dầu trải qua 5 lần tăng liên tiếp, phiên tăng mạnh nhất là ngày 26/10 khi mỗi lít xăng E5 RON 92 tăng 1.430 đồng; RON 95 tăng 1.460 đồng/lít. Các loại dầu cũng tăng cao, trong đó dầu diesel tăng 1.170 đồng/lít; dầu hỏa tăng 1.010 đồng/lít.

Nghị định 95/2021/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 02/01/2022. Theo đó, một tháng sẽ có ba lần điều chỉnh giá bán lẻ xăng dầu vào các ngày mùng 1, ngày 11 và ngày 21, mỗi lần cách nhau 10 ngày, thay vì 15 ngày như trước đây. Trong trường hợp các yếu tố cấu thành biến động làm giá cơ sở tăng trên 10% so với giá cơ sở liền kề trước đó hoặc giá biến động ảnh hưởng lớn tới phát triển kinh tế - xã hội, Thủ tướng Chính phủ sẽ quyết định biện pháp điều hành trên cơ sở báo cáo của Bộ Công thương. Việc điều chỉnh giá sẽ tác động trực tiếp đến lợi nhuận gộp, theo đó cần nâng cao hơn nữa việc cập nhật thông tin và cân đối sản lượng bán để đạt hiệu quả cao nhất.

Cơ cấu giá cơ sở hiện nay, mỗi lít xăng dầu bán ra thị trường bao gồm 4 loại thuế: Giá trị gia tăng (VAT, 10%), nhập khẩu (10%), tiêu thụ đặc biệt (10%) và bảo vệ môi trường (với xăng E5 RON92 là 3.800 đồng, xăng RON95 là 4.000 đồng, dầu diesel là 2.000 đồng...). Lưu ý thuế nhập khẩu có xu hướng giảm theo các cam kết tại Hiệp định thương mại tự do mà Việt Nam tham gia, mức thuế này sẽ giảm dần về 0%.

#### + Lĩnh vực kinh doanh hạ tầng:

Theo thông tin từ Hepza, ngày 20 tháng 12 năm 2021, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4240/QĐ-UBND về Danh mục lĩnh vực đầu tư kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội ưu tiên phát triển của Thành phố giai đoạn 2021-2025 thuộc đối tượng ưu tiên đầu tư trực tiếp và cho vay của Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước Thành phố. Theo danh mục này có 9 lĩnh vực đầu tư kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội ưu tiên phát triển của Thành phố, bao gồm: Giáo dục; y tế; Văn hóa, du lịch, dịch vụ; Nông, Lâm, Ngư nghiệp; Môi trường, Năng lượng; Nhà; Giao thông; Các lĩnh vực xã hội hóa và các lĩnh vực ưu tiên phát triển kinh tế khác theo định hướng phát triển của Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong đó, thuộc lĩnh vực Công nghiệp, Công nghiệp hỗ trợ được quy định chi tiết như sau: Đầu tư các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng, các dự án đầu tư vào khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu Công nghệ cao Thành phố, khu Công viên phần mềm Quang Trung. Phát triển các sản phẩm, dịch vụ công nghệ thông tin trọng điểm; Đầu tư các dự án phụ trợ bên ngoài hàng rào khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế và khu công nghệ cao. Di chuyển sắp xếp lại các cơ sở sản xuất, cụm làng nghề; các dự án thuộc ngành công nghiệp và công nghiệp hỗ trợ ưu tiên phát triển, khuyến khích đầu tư; Các dự án xây dựng cơ sở ương tạo, nhà xưởng hỗ trợ cho các cá nhân, doanh nghiệp và tổ chức khởi nghiệp đổi mới sáng tạo; Các dự án đầu tư máy móc thiết bị công nghệ mới hiện đại, tiếp nhận chuyển giao công nghệ mới hiện đại, nhà xưởng sản xuất của các doanh nghiệp khởi nghiệp đổi mới sáng tạo tốt nghiệp tại vườn ươm và doanh nghiệp khoa học và công nghệ; Các dự án thúc đẩy phát triển xuất khẩu phần mềm và sản phẩm nội dung số; dự án đầu tư ứng dụng công nghệ số vào sản xuất kinh doanh và quản trị doanh nghiệp; Các dự án phát triển công nghiệp sản phẩm chủ lực của Thành phố.

#### + Lĩnh vực doanh thu tài chính:

Khả năng Ngân hàng Nhà nước sẽ không nâng lãi suất trong 6 tháng đầu năm 2022, nhằm duy trì chính sách tiền tệ nới lỏng để hỗ trợ phục hồi kinh tế. Vì vậy chính sách tiền tệ có thể sẽ duy trì trạng thái nới lỏng trong năm 2022 nhằm tiếp tục hỗ trợ các doanh nghiệp và hộ gia đình gặp khó khăn. Do đó, doanh thu từ hoạt động tiền gửi trong năm 2022 của công ty ước tính sẽ giảm khoảng 6% so với thực hiện năm 2021 nếu lãi suất huy động trên thị trường tiếp tục xu hướng giảm này. Trong tình hình biến chủng mới Omicron nếu không ảnh hưởng nhiều, nhu cầu

huy động vốn tăng dựa trên tín dụng tăng, sẽ tạo điều kiện cho hoạt động sản xuất hồi phục, tín dụng kỳ vọng sẽ hồi phục nhanh trong nửa cuối năm 2022, kỳ vọng tác động lãi suất huy động hồi phục theo xu hướng tăng nhưng mức tăng sẽ không cao.

Tác động của biến động giá cổ phiếu VAB trên sàn giao dịch chứng khoán: nếu năm 2022 giá thị trường cổ phiếu VAB biến động giảm dưới giá vốn đầu tư của CIDICO sẽ tác động lớn đến chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận công ty và cổ tức của cổ đông.

### 3. Kịch bản điều hành:

Dựa theo các thông tin trên, Ban Điều hành đưa ra các kịch bản điều hành tương ứng với 03 mức độ nhằm đánh giá tính phù hợp với từng yếu tố tác động trong năm 2022 như sau:

Yếu tố	Kịch bản xấu	Kịch bản khả thi	Kịch bản tốt
Diễn biến Đại dịch COVID-19	Trên thế giới xuất hiện biến thể mới khó kiểm soát được dịch bệnh.  Tại Việt Nam tái áp dụng các biện pháp giãn cách xã hội	Trên thế giới, tỷ lệ tiêm chủng các quốc gia cao.  Tại Việt Nam kiểm soát và phòng chống dịch bệnh tốt.	Trên thế giới, các quốc gia kiểm soát được dịch bệnh.  Tại Việt Nam thích ứng trong điều kiện bình thường mới.
COVID-19 tác động đến sản lượng bán trong lĩnh vực kinh doanh xăng dầu.	Sản lượng bán xăng dầu không tăng trưởng hoặc tăng dưới 10% so với năm 2021 Nếu chỉ áp dụng một số biện pháp khác ngăn chặn dịch tại một số địa phương hay địa bàn xuất hiện dịch	Sản lượng bán xăng dầu tăng trưởng khoảng 10-15% so với năm 2021. Việt Nam kiểm soát tốt tình hình dịch bệnh và không áp dụng giãn cách xã hội trên phạm vi toàn quốc.	Sản lượng bán xăng dầu tăng trưởng từ trên 15%. Việt Nam thích ứng trong điều kiện bình thường mới.
COVID-19 tác động đến lĩnh vực kinh doanh hạ tầng	Chia sẻ khó khăn về giá thuê đất và mặt bằng kinh doanh theo định hướng của Chính phủ hoặc sở ban ngành liên quan hay đề xuất của đối tác thuê.	Hoạt động kinh doanh hạ tầng ổn định. Không thực hiện giảm hoặc chia sẻ khó khăn theo định hướng của Chính phủ hoặc sở ban ngành liên quan hay từ đối tác thuê.	Hoạt động kinh doanh hạ tầng có tăng trưởng do sớm các nhu cầu mở rộng sản xuất của nhà đầu tư sau đại dịch
Xu hướng giảm lãi suất tiền gửi ngân hàng đến mức thấp và rất thấp tác động đến hoạt động tài chính.	Nếu lãi suất huy động tiền gửi bình quân giảm 1,00%/ năm so với năm 2021.  Thì thu nhập từ hoạt động tài chính giảm khoảng 10% so với năm 2021	Nếu lãi suất huy động tiền gửi bình quân giảm 0,50%/ năm so với năm 2021.  Thì thu nhập từ hoạt động tài chính giảm khoảng 8% so với năm 2021	Lãi suất huy động tiền gửi ít biến động so với năm 2021.

Diễn biến giao dịch giá cổ phiếu VAB trên thị trường chứng khoán	Nếu giá giao dịch thấp hơn giá vốn đầu tư thì CIDICO phải trích lập dự phòng.	Nếu giá giao dịch bằng giá vốn đầu tư thì CIDICO không phải trích lập dự phòng	Nếu giá giao dịch cao hơn giá vốn đầu tư thì CIDICO có lợi nhuận thoái vốn VAB, đóng góp vào Lợi nhuận chung của công ty
Doanh thu	320,529 tỷ đồng (thấp hơn năm 2021)	370,149 tỷ đồng	374,895 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	31,630 tỷ đồng (thấp hơn năm 2021)	34,380 tỷ đồng (tăng 6% so với năm 2021)	35,009 tỷ đồng (tăng 8% so với năm 2021)
Cổ tức	12%	Trên 12%.	Trên 12%.

Từ nhận định trên, Ban Điều hành đề xuất chọn phương án kịch bản khả thi, phấn đấu duy trì chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt 34,380 tỷ đồng, tăng trưởng 6% so với 2021 và phấn đấu duy trì tỷ lệ cổ tức cho cổ đông trên 12%.

#### 4. Các chỉ tiêu tài chính trong năm 2022:

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

Chỉ tiêu - Trđ	Năm 2021	KH 2022	Tăng/giảm	%tăng trưởng
Doanh thu	322,495	370,149	47,654	115%
Lợi nhuận gộp	68,990	73,319	4,329	106%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh <sup>(*)1</sup>	20,897	22,018	1,121	105%
Chi phí tài chính	0,065	0	-	-
Lợi nhuận trước thuế	40,742	42,975	2,233	105%
Lợi nhuận sau thuế	32,563	34,380	1,817	106%
<b>Tỷ lệ chia cổ tức</b>	<b>Từ 12% trở lên</b>			

- Doanh thu: 370,149 tỷ đồng tăng 15% so với thực hiện 2021;
- Lợi nhuận gộp: 73,319 tỷ đồng tăng 6% (+4,329 tỷ đồng) so với thực hiện 2021;
- Lợi nhuận thuần từ HĐSXKD: 22,018 tỷ đồng tăng 5% (+1,121 tỷ đồng) so với thực hiện 2021;
- Lợi nhuận trước thuế: 42,975 tỷ đồng tăng 5% (+2,233 tỷ đồng) so với thực hiện 2021;
- Lợi nhuận sau thuế: 34,380 tỷ đồng tăng 6% (+1,817 tỷ đồng) thực hiện năm 2021;
- Tỷ lệ chia cổ tức: tối thiểu 12% trên vốn điều lệ, đảm bảo lợi ích cổ đông.
- Bên cạnh đó, diễn biến giá giao dịch cổ phiếu VAB cũng sẽ tác động lớn đến chỉ tiêu lợi nhuận và chi trả cổ tức của công ty Cụ thể, trong trường hợp thị giá giao dịch của VAB thấp hơn giá vốn cổ phiếu VAB tại Công ty, CIDICO bắt buộc phải trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư VAB.

<sup>1</sup> (\*) Ghi chú: không tính trích lập dự phòng, phát sinh nghiệp vụ từ khoản đầu tư VAB

## 5. Chỉ tiêu về dự án:

Theo Nghị quyết số 29/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Hội đồng Quản trị Công ty 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
1	Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 17	Khai trương đi vào hoạt động.
2	Mở rộng phát triển đại lý	Tối thiểu phát triển 02 đại lý
3	Phát triển hệ thống cửa hàng kinh doanh xăng dầu	Ưu tiên theo thứ tự khi có điều kiện thích hợp: thuê, mua...
4	Khu đất tại xã Tân Thông Hội	Định hướng khai thác kinh doanh của khu đất.
5	Dự án nhà ở xã hội đường Đinh Kiến	Đánh giá lại thực trạng pháp lý, tính khả thi về hiệu quả kinh tế dự án
6	Khu trung tâm dịch vụ KCN 5,30 ha	Triển khai cho thuê
7	Khu đất C2	Được cấp giấy chứng nhận QSDĐ còn lại.
8	Dự án khu tái định cư 3,38 ha.	Hoàn tất thủ tục pháp lý; được UBND Tp. Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư.
9	Dự án KCN Tây Bắc Củ Chi giai đoạn mở rộng 173,26 ha	Tiếp tục hoàn thiện công tác chuẩn bị đầu tư, chuẩn bị triển khai phương án đền bù giải tỏa khi Công ty được UBND Thành Phố Hồ Chí Minh cấp quyết định chủ trương đầu tư Khu tái định cư; tùy thuộc vào tình hình kinh doanh và nguồn vốn nhàn rỗi của công ty để thực hiện tự đền bù với giá đất đã được HĐQT chấp thuận thông qua.

## 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;

+ củng 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 sản kinh doanh của Công ty.

Trên đây là báo cáo tình hình hoạt động năm 2021 và kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022. Tập thể cán bộ công nhân viên 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**

