

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CỬ CHI (CIDICO)**



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN  
NĂM 2022**

**TP.HCM, THÁNG 03 NĂM 2023**

# MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
<b>I. Thông tin chung .....</b>	<b>3</b>
1. Thông tin khái quát .....	3
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh .....	4
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý .....	6
3.1. Mô hình quản trị.....	6
3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý.....	7
3.3. Các công ty con, công ty liên kết .....	7
4. Định hướng phát triển .....	8
4.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.....	8
4.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn .....	8
4.3. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty.....	8
5. Các rủi ro .....	9
<b>II. Tình hình hoạt động trong năm .....</b>	<b>10</b>
1. Tình hình hoạt động kinh doanh .....	10
2. Tổ chức và nhân sự .....	10
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án .....	14
4. Tình hình tài chính .....	15
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu .....	16
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty.....	17
<b>III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám Đốc .....</b>	<b>19</b>
1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh.....	19
2. Tình hình tài chính .....	19
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý .....	24
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai.....	24
4.1. Kế hoạch kinh doanh năm 2022.....	24
4.2. Hoạt động đầu tư.....	24
5. Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến kiểm toán .....	25
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội Công ty .....	25

<b>IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty .....</b>	<b>25</b>
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty .....	25
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban giám đốc Công ty .....	28
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị .....	28
<b>V. Quản trị Công ty .....</b>	<b>28</b>
1. Hội đồng quản trị .....	28
2. Ban kiểm toán nội bộ .....	31
3. Ban kiểm soát .....	33
4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát .....	38
<b>VI. Báo cáo tài chính .....</b>	<b>39</b>
1. Ý kiến kiểm toán .....	40
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán .....	42



## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

---2022---

### I. Thông tin chung:

#### 1/. Thông tin khái quát:

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CÙ CHI.

- Tên giao dịch: CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

- Tên viết tắt Công ty: CIDICO

- Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302704764 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 27 tháng 08 năm 2002; Đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 01 tháng 06 năm 2022.

- Vốn điều lệ (tính đến ngày 31/12/2022): 177.438.650.000 đồng (Một trăm bảy mươi bảy tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng).

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

- Điện thoại: 028.38920587

- Fax: 028. 38921008

- Website: <http://www.cidico.com.vn>

- Email: [cuchiiz@cidico.com.vn](mailto:cuchiiz@cidico.com.vn)

- Mã số thuế: 0302704764.

- Mã chứng khoán: CCI.

- Quá trình hình thành và phát triển:

#### **Thành lập:**

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi (Công ty Cidico), tiền thân là Công Ty Thương Mại Củ Chi được thành lập theo Quyết định số 21/QĐ – UB ngày 29/09/1992 của UBND Tp.HCM trên cơ sở hợp nhất hai Công ty: Công Ty Vật tư và Công Ty Thương nghiệp Tổng hợp và hoạt động dưới hình thức Doanh nghiệp Nhà nước.

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

**Cổ phần hóa:**

Ngày 27/8/2002, Công ty Thương Mại Củ Chi chính thức chuyển sang hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần với tên gọi Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi với vốn điều lệ ban đầu là 15 tỷ đồng.

**Niên yết:**

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi là Công ty thứ 248 được phép niêm yết trên thị trường chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 15/04/2010, theo Quyết định số 69/QĐ – SGDHCM ngày 07/4/2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh cấp.

**Quá trình tăng vốn điều lệ:**

- + Vốn điều lệ năm 2002 sau khi cổ phần hóa là 15.000.000.000 đồng.
- + Năm 2006 Công ty tăng vốn điều lệ lên 30.000.000.000 đồng.
- + Năm 2007 Công ty tăng vốn điều lệ lên 60.000.000.000 đồng.
- + Năm 2009 Công ty tăng vốn điều lệ lên 90.000.000.000 đồng.
- + Năm 2012 Công ty tăng vốn điều lệ lên 133.986.200.000 đồng.
- + Năm 2016 Công ty tăng vốn điều lệ lên 177.438.650.000 đồng.

- Các sự kiện khác: Năm 2022 CIDICO được Chủ tịch UBND TP.HCM tặng bằng khen đã có thành tích hoàn thành xuất sắc trong công tác phòng, chống dịch Covid – 19 tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**2/. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

- Ngành nghề kinh doanh:

Stt	Tên ngành	Mã ngành
1	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh. <i>Chi tiết: kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG) (không hoạt động tại trụ sở); Bán lẻ dầu nhớt</i>	4773
2	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng khí và các sản phẩm liên quan. <i>Chi tiết: bán buôn khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG) (không hoạt động tại trụ sở)</i>	4661
3	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh. <i>Chi tiết: kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư nguyên nhiên liệu, khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG) (đối với xăng dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG), chỉ hoạt động khi được cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)</i>	4730
4	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. <i>Chi tiết: kinh doanh xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng</i>	4663
5	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. <i>Chi tiết: Thu mua, kinh doanh xuất nhập khẩu các mặt hàng nông sản</i>	4620

	<i>(thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy Ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về phê duyệt quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh)</i>	
6	Chế biến và bảo quản rau quả. <i>Chi tiết: chế biến các mặt hàng thực phẩm</i>	1030
7	Bán buôn thực phẩm. <i>Chi tiết: Thu mua, kinh doanh xuất nhập khẩu thực phẩm, mua bán thủy hải sản, mua bán xương súc vật (thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy Ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về phê duyệt quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh)</i>	4632
8	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt. <i>Chi tiết: chế biến các mặt hàng nông sản, kinh doanh giết mổ heo, trâu, bò (không giết mổ trong khu dân cư tập trung tại thành phố Hồ Chí Minh)</i>	1010
9	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. <i>Chi tiết: kinh doanh xuất nhập khẩu các mặt hàng kim khí điện máy, thiết bị, vật tư, nguyên liệu các loại</i>	4659
10	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. <i>Chi tiết: kinh doanh xuất nhập khẩu công nghệ phẩm, mua bán hàng tiêu thủ công nghiệp, hàng trang trí nội thất và hàng tiêu dùng cao cấp. Mua bán phế liệu (không hoạt động tại trụ sở), nước sinh hoạt</i>	4669
11	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. <i>Chi tiết: mua bán văn phòng phẩm</i>	4649
12	Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép. <i>Chi tiết: mua bán hàng may mặc</i>	4641
13	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. <i>Chi tiết: Kinh doanh địa ốc: xây dựng nhà xưởng, kho, nhà bán và cho thuê, chuyển nhượng bất động sản. Kinh doanh nhà hàng trong khu công nghiệp, đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp</i>	6810 (Chính)
14	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. <i>Chi tiết: kinh doanh nhà hàng trong khu công nghiệp</i>	5610
15	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm. <i>Chi tiết: Dịch vụ lao động</i>	7810
16	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. <i>Chi tiết: Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng</i>	4290
17	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. <i>Chi tiết: Xây dựng công trình cầu đường</i>	4210
18	Chuẩn bị mặt bằng. <i>Chi tiết: San lấp mặt bằng</i>	4312

19	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. <i>Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở)</i>	5510
20	Quảng cáo. <i>Chi tiết: Quảng cáo thương mại</i>	7310
21	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. <i>Chi tiết: Dịch vụ lễ tân</i>	8211
22	Khai thác, xử lý và cung cấp nước. <i>Chi tiết: mua bán nước sinh hoạt</i>	3600
23	Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác. <i>Chi tiết: Dịch vụ vệ sinh công nghiệp</i>	8129
24	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. <i>Chi tiết: Dịch vụ trồng và chăm sóc cây xanh</i>	8130
25	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. <i>Chi tiết: Dịch vụ giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu</i>	5229
26	Bán buôn đồ uống. <i>Chi tiết: Bán buôn đồ uống có cồn, không cồn (không kinh doanh dịch vụ ăn uống)</i>	4633

- Địa bàn kinh doanh:

Công ty tập trung phát triển kinh doanh tại Trụ sở và các cửa hàng kinh doanh xăng dầu trên địa bàn Huyện Củ Chi, TP.HCM.

### 3/. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

#### 3.1/. Mô hình quản trị:

Công ty được tổ chức theo mô hình Công ty cổ phần, đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông, Ban kiểm soát, Ban kiểm toán nội bộ, Hội đồng quản trị, Ban điều hành đứng đầu là Tổng giám đốc Công ty, các Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng.

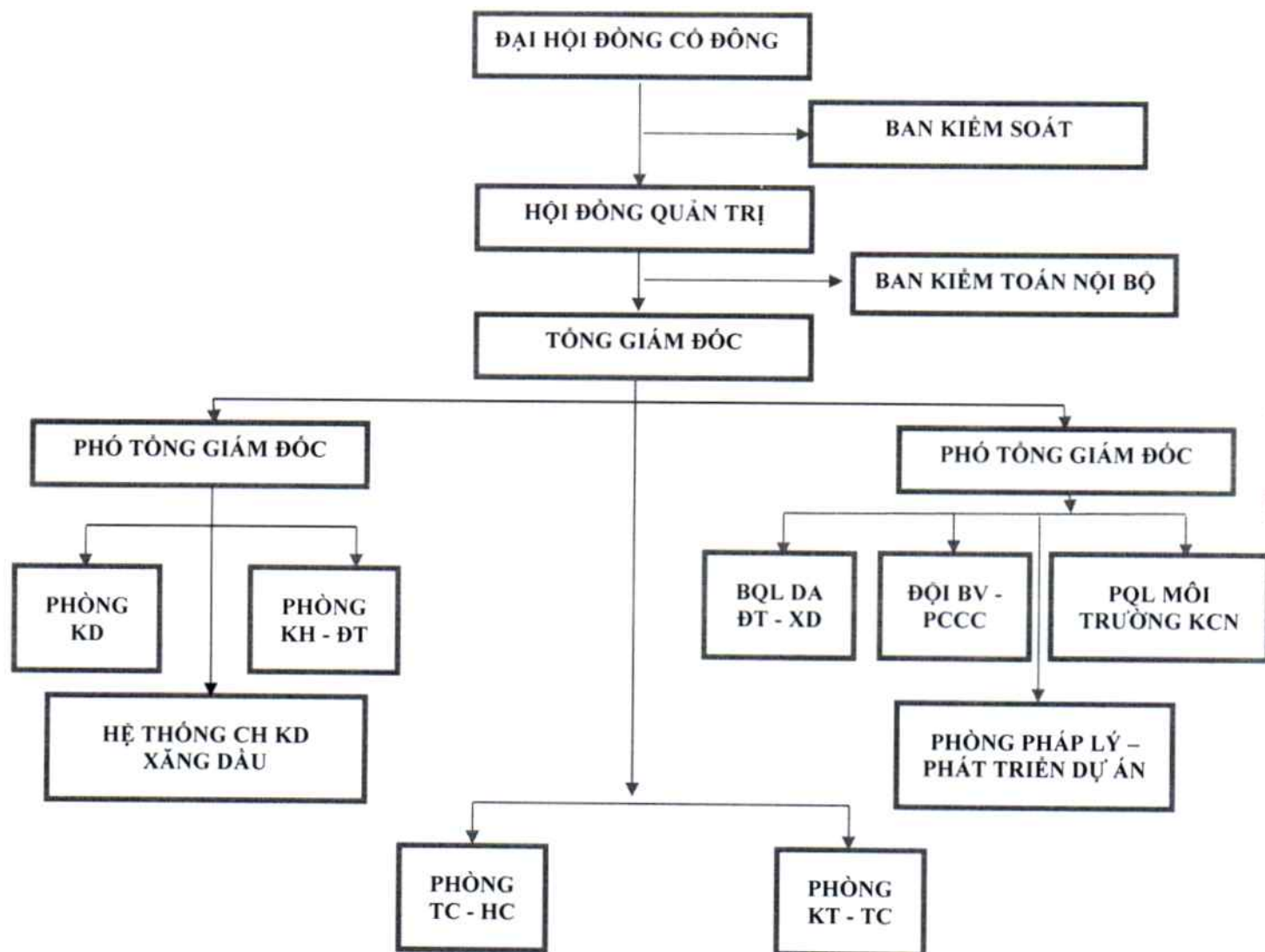
- Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông bầu ra Hội đồng quản trị gồm 05 thành viên, là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty, đứng đầu là Chủ tịch Hội đồng quản trị, người chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hoạt động kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị là cơ quan đưa ra những định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty, quyết định bộ máy điều hành của Công ty bao gồm Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và đội ngũ cán bộ quản lý bao gồm Giám đốc, Phó Giám đốc các Phòng, Ban Công ty. Hội đồng quản trị Công ty hiện nay có 2/5 thành viên hoạt động không điều hành.

- Tổng giám đốc là người chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc tổ chức, quản lý, điều hành mọi hoạt động trong Công ty, sử dụng hiệu quả các nguồn lực của Công ty và tổ chức thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị theo nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

- Các Phó Tổng giám đốc là những người giúp Tổng giám đốc trong quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc về các nhiệm vụ được phân công.

- Kế toán trưởng là người tham mưu cho Tổng giám đốc về công tác quản lý tài chính – kế toán tại đơn vị, chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc về các vấn đề có liên quan đến công tác tài chính – kế toán, quyết toán tài chính, thuế và tình hình thực hiện chế độ quản lý tài chính của Công ty và các đơn vị trực thuộc.

3.2/. Cơ cấu bộ máy quản lý:



3.3/. Các công ty liên kết:

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ thực góp (đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ tại Công ty liên kết	Ghi chú
Công Ty CP Xây Dựng Phát	Số 1, Đường N4, KCN Tây	Kinh doanh bất động sản,	2.450.000.000	18,42%	Công ty



Triển Tây Bắc	Bắc Cù Chi, Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, Huyện Cù Chi, TP.HCM.	xây dựng và dịch vụ.			liên kết
Công Ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn	179 Ấp 1, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt...	30.000.000.000	20%	Công ty liên kết

#### **4/. Định hướng phát triển:**

##### **4.1/. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:**

- Dự án KCN Tây Bắc Cù Chi giai đoạn mở rộng (**173,24 ha**).
- Dự án Khu tái định cư (**3,38 ha**).
- Các dự án khác
- Dự án mở rộng hệ thống cửa hàng kinh doanh xăng dầu.

##### **4.2/. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:**

###### **+ Về thế mạnh và lợi thế.**

- Cấp lãnh đạo có tầm nhìn chiến lược trong việc chuyển hướng hoạt động của Công ty đúng lúc, kịp thời;
- Khả năng huy động vốn: Là Doanh nghiệp niêm yết trên HoSE, Công ty có khả năng và thuận lợi trong việc huy động vốn đáp ứng cho yêu cầu đầu tư;
- Có mối quan hệ tốt, đáng tin cậy với các đối tác kinh doanh, các nhà cung cấp;
- Đội ngũ CB.CNV cam kết gắn bó, có ý thức trách nhiệm và phát huy tinh thần văn hóa tập thể, ....

##### **4.3/. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:**

Bên cạnh các hoạt động kinh doanh, Công ty đã quan tâm đến việc vận hành liên tục trạm xử lý nước thải tập trung, hoàn thành quy chế bảo vệ môi trường KCN. Phối hợp cùng cơ quan chức năng kiểm tra, nhắc nhở việc thực hiện quy định về bảo vệ môi trường tại các doanh nghiệp KCN. Kết quả trong năm các doanh nghiệp đều thực hiện tốt các quy định về pháp luật bảo vệ môi trường, qua kiểm tra của các cơ quan chức năng không có doanh nghiệp nào vi phạm. Song song đó, Công ty còn đóng góp tích cực cho hoạt động xã hội, đền ơn đáp nghĩa như: cấp dưỡng cho Mẹ Việt Nam anh Hùng – Mẹ Liệt sỹ, ủng hộ quà tết cho người nghèo và câu lạc bộ hưu trí ngành thương nghiệp, hỗ trợ quà khen thưởng học sinh giỏi, ...

**5/. Các rủi ro:**

- **Rủi ro thị trường** là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường đối với hoạt động của Công ty bao gồm: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá.

- **Rủi ro ngoại tệ** là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi tỷ giá hối đoái tại ngày lập báo cáo là không đáng kể

- **Rủi ro lãi suất** là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

- **Rủi ro về giá khác** là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Công ty có rủi ro về giá cả nguyên vật liệu xây dựng do thực hiện các công trình xây dựng. Công ty quản lý rủi ro về giá nguyên vật liệu thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường nhằm quản lý thời điểm.

- **Rủi ro tín dụng** là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác).

- **Phải thu khách hàng:** Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu ứng trước tiền đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

- **Tiền gửi ngân hàng:** Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

- **Rủi ro thanh khoản** là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc Ngân hàng nhà nước thắt chặt tiền tệ, cụ thể như tăng lãi suất cho vay, hạn chế tín dụng, làm cho khách hàng của Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ thanh toán cho Công ty theo các hợp đồng thuê đất và nhà xưởng đã ký kết.

**II. Tình hình hoạt động trong năm:****1/. Tình hình hoạt động kinh doanh:**

Tóm tắt hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2022 như sau:

ĐVT: 1.000.000 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	471.435	144%	67%
3	Lợi nhuận trước thuế	40.742	42.975	30.714	71%	-25%
4	Thuế thu nhập DN	8.179	8.595	5.800	67%	-29%
5	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 %		

**2/. Tổ chức và nhân sự:****- Danh sách Ban điều hành:**

- Ông Đoàn Minh Duy – Tổng Giám Đốc.
- Ông Nguyễn Văn Tâm – Phó Tổng Giám Đốc.
- Ông Trần Hữu Nghĩa – Phó Tổng Giám Đốc.
- Bà Liêu Minh Hiền – Kế toán Trưởng.

**- Tóm tắt lý lịch cá nhân trong Ban điều hành:****1. Ông Đoàn Minh Duy.**

- Giới tính : Nam.
- Ngày sinh : 18/02/1984.
- Nơi sinh : xã An Lộc, huyện Bình Long, Tỉnh Bình Phước.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- CMND Số : 025879768 cấp ngày 21/02/2014 tại CA TP.HCM.
- Địa chỉ thường trú : 189/A3 Cống Quỳnh, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TP.HCM.

- Nơi ở hiện nay : Chung cư Copac, 12 Tôn Đản, Phường 13, Quận 4, TP.HCM
- Điện thoại cơ quan : 028.38920587.
- Trình độ văn hóa : 12/12.
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh chuyên ngành Tài chính – Ngân hàng.
- Quá trình công tác:
  - + Tháng 06/2007 – 01/2008: Chuyên viên phân tích tài chính Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Nam Việt.
  - + Tháng 01/2008 – 02/2009: Chuyên viên phân tích đầu tư Quỹ đầu tư Horizon Capital Group.
  - + Tháng 12/2010 – 10/2012: Trưởng Phòng, Trợ lý Giám đốc tài chính Công Ty Tư Vấn Kinh Doanh và Hội Nhập Toàn Cầu (GIBC)
  - + Tháng 12/2012 – 09/2017: Phó Trưởng Phòng Phòng Đầu Tư, Phó Trưởng Phòng Phòng KSNB, Phó Trưởng Phòng Quản lý và kinh doanh vốn Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước Thành Phố Hồ Chí Minh
  - + Tháng 10/2017 đến 07/2018: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi (Cidico)
  - + Tháng 08/2018 đến 04/2019: Phó Trưởng Phòng Quản lý và kinh doanh vốn Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước Thành Phố Hồ Chí Minh.
  - + Tháng 05/2019 đến nay: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi
- Chức vụ hiện nay: Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám Đốc CIDICO.
- Số cổ phiếu nắm giữ (tính đến ngày 31/12/2022):
  - Sở hữu cá nhân: 650.548 cổ phiếu
  - Đại diện vốn: 4.556.250 cổ phiếu
- Cam kết không có quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty, chưa vi phạm pháp luật lần nào.

## 2. Ông Nguyễn Văn Tâm.

- Giới tính : Nam.
- Ngày sinh : 21/4/1959.
- Nơi sinh : Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh.
- Quốc tịch : Việt Nam.

- Dân tộc : Kinh.
- CMND số : 079059002878.
- Địa chỉ thường trú : Ấp Bàu Tre 1, xã Tân An Hội, Huyện Củ Chi.
- Điện thoại cơ quan : 028. 38920587.
- Trình độ văn hóa : 12/12.
- Trình độ chuyên môn: Đại học kinh tế.
- Quá trình công tác:
  - + 1980 – 1986: Trưởng phòng kinh doanh – Công Ty Nông Sản Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh.
  - + 1986 – 1990: Trưởng Phòng Kinh doanh tài vụ - Công Ty Thương Nghiệp Tổng Hợp Củ Chi.
  - + 1990 – 1991: Phó Giám Đốc - Công Ty Thương Nghiệp Tổng Hợp Củ Chi.
  - + 1991 – 2002: Phó Giám Đốc – Công Ty Thương Mại Củ Chi.
  - + 2002 – đến nay: Phó TGD Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi (Cidico).
- Chức vụ hiện nay: Ủy viên HĐQT, Phó TGD Công ty Cidico.
- Số cổ phiếu nắm giữ (tính đến ngày 31/12/2022):  
Sở hữu cá nhân: 540.000 cổ phiếu.
- Cam kết không có quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty, chưa vi phạm pháp luật lần nào.

### 3. Ông Trần Hữu Nghĩa.

- Giới tính : Nam.
- Ngày sinh : 08/02/1964
- Nơi sinh : Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- CMND số : 079064010269.
- Địa chỉ thường trú : 251 Nguyễn Thị Nê, Ấp Phú Hiệp, xã Phú Hòa Đông, Huyện Củ Chi.
- Điện thoại cơ quan : 028. 38920587.
- Trình độ văn hóa : 12/12.
- Trình độ chuyên môn: Đại học kinh tế.

- Quá trình công tác:
  - + Năm 1987 – 1990: Làm tại Phòng đầu tư Công Ty cung ứng xuất khẩu Củ Chi.
  - + Năm 1990 – 1991: Làm tại Phòng thu mua Công Ty cung ứng xuất khẩu Củ Chi.
  - + Năm 1991 – 2002: Phó trạm ngoại thương Công ty Thương Mại Củ Chi.
  - + Năm 2002 – 2008: Trưởng Phòng Kế Hoạch – Kinh Doanh Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi.
  - + Năm 2008 – 2010: Giám đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Amic
  - + Năm 2010 – 2017: Trưởng Phòng Đầu Tư Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi.
  - + 2017 – đến nay: Phó TGD Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi (Cidico).
- Chức vụ hiện nay: Phó TGD Công ty Cidico.
- Số cổ phiếu nắm giữ (tính đến ngày 31/12/2022):  
Sở hữu cá nhân: 9.682 cổ phiếu.
- Cam kết không có quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty, chưa vi phạm pháp luật lần nào.

#### 4. Bà LIÊU MINH HIỀN

- Giới tính : Nữ.
- Ngày sinh : 03/09/1982.
- Nơi sinh : TP.HCM.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- CCCD số : 079182038332 cấp ngày 05/06/2022 tại Cục Cảnh Sát Quản Lý Hành Chính Về Trật Tự Xã Hội
- Địa chỉ thường trú: Số 30, Đường Phú Mỹ, Ấp Phú Mỹ, Xã Phú Hòa Đông, Huyện Củ Chi.
- Điện thoại cơ quan: 028. 38920587.
- Trình độ văn hóa : 12/12.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.
- Quá trình công tác:
  - + Từ tháng 08/2004 đến tháng 01/2017: Nhân viên Phòng Kế toán Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi.

- + Từ tháng 02/2017 đến tháng 08/2022: Phó TP. Kế Toán – Tài Chính Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi.
- + Từ tháng 09/2022 đến nay: Kế toán trưởng Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi.
- Chức vụ hiện nay: Kế toán Trưởng Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi.
- Số cổ phiếu nắm giữ (tính đến ngày 31/12/2022: 5.420 cổ phiếu.  
Sở hữu cá nhân: 5.420 cổ phiếu.
- Cam kết không có quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty, chưa vi phạm pháp luật lần nào.

- **Những thay đổi trong Ban điều hành:** Trong năm 2022 không có thay đổi.

- **Số lượng CB.CNV Công ty:** Đội ngũ CB.CNV (tính đến ngày 31/12/2022):

Tổng số: 94 người

Trong đó, về chuyên môn nghiệp vụ:

Đại học và trên Đại học: 29 người, tỷ lệ: 31 %

Cao đẳng: 03 người, tỷ lệ: 3,1 %

Trung cấp: 03 người, tỷ lệ: 3,1 %.

- **Chính sách đối với người lao động:**

Công ty luôn quan tâm thực hiện tốt các chế độ, chính sách đối với người lao động theo quy định của Bộ Luật lao động và các chế độ, chính sách hiện hành của Nhà nước.

**3/. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:**

a/. Các khoản đầu tư lớn:

Tính đến ngày 31/12/2022 CIDICO có đầu tư cổ phiếu tại Ngân hàng TM CP Việt Á. Số lượng cổ phiếu nắm giữ là: 7.622.519 cổ phiếu.

b/. Các Công ty con, Công ty liên kết:

Tính đến ngày 31/12/2022 Công ty đã góp vốn đầu tư liên doanh liên kết vào 02 công ty, chi tiết như sau:

Tên Công ty	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Vốn điều lệ (đồng)
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Phát Triển Tây Bắc	Kinh doanh bất động sản	18,42%	13.300.000.000
Công Ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn	Chế biến bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt	20%	150.000.000.000

**4/. Tình hình tài chính:***a/. Tình hình tài chính:*

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	% tăng giảm
<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
Tổng giá trị tài sản	778.312.015.479	689.162.756.154	+ 12,9%
Doanh thu thuần	474.168.351.094	299.154.973.976	+ 58,5%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30.663.096.535	40.666.255.914	- 24,6%
Lợi nhuận khác	50.804.071	75.882.818	- 33%
Lợi nhuận trước thuế	30.713.900.606	40.742.138.732	- 24,6%
Lợi nhuận sau thuế	24.913.956.670	32.563.469.753	- 23,5%
Chi cổ tức	12%	20%	

*b/. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:*

Các chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Ghi chú
<i>1/. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn:	15,65	15,99	
+ Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ – Hàng tồn kho: Nợ ngắn hạn:	15,42	15,48	
<i>2/. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:</i>			
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	66	59,36	
+ Vốn chủ sở hữu/ Tổng tài sản	34	40,64	
<i>3/. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	37,73	20,13	



<u>Giá vốn hàng bán:</u>			
Hàng tồn kho bình quân:			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản:	<b>64,62</b>	<b>43,29</b>	
<b>4/. Chi tiêu và khả năng sinh lời:</b>			
+ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần:	<b>5,25%</b>	<b>10,89%</b>	
+ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu:	<b>9,15%</b>	<b>11,72%</b>	
+ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản:	<b>3,4%</b>	<b>4,71%</b>	
+ Tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần:	<b>11,23%</b>	<b>15,26%</b>	

**5/. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

**a/. Cổ phần:**

- Tổng số cổ phần: 17.743.865 cổ phần.
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do theo quy định của pháp luật: 17.743.865 cổ phần.
- Loại cổ phần đang lưu hành: Cổ phần phổ thông.

**b/. Cơ cấu Cổ đông:** Căn cứ vào danh sách chốt ngày 25/02/2022, cơ cấu Cổ đông Công ty bao gồm:

**\* Cổ đông trong nước.**

**- Thông tin chi tiết về cơ cấu Cổ đông trong nước.**

Stt	Danh mục	Số lượng Cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ
1	Cổ đông sở hữu trên 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết.	8.153.125	45,95%
2	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết.	6.317.690	35,60%
3	Cổ đông sở hữu dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	3.273.050	18,45%

**- Thông tin chi tiết về từng Cổ đông lớn trong nước.**

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ %	Ghi chú
1	Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước TP. Hồ Chí Minh.	33 – 39 Pasteur, Quận 1, Tp. HCM.	4.556.250	25,67	Cổ đông Nhà nước
2	Công ty xăng dầu Khu vực II TNHH Một Thành Viên.	15 Lê Duẩn, Quận 1, Tp. HCM.	900.000	5,07	
3	Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt.	Tòa nhà Thuận Việt, 40A - 40B Út Tịch, Phường 4, Quận Tân Bình, Hồ Chí Minh	1.096.875	6,18	
4	Công ty cổ phần bảo hiểm Hùng Vương	Tầng 7, toàn nhà Hdbank, 25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, TP.HCM	1.600.000	9,02	
<b>Tổng cộng</b>			<b>8.153.125</b>	<b>45,95%</b>	

**\* Cổ đông nước ngoài.**

Stt	Danh mục	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ %
1	Cổ đông sở hữu trên 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết.	/	/
2	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết.	/	/
3	Cổ đông sở hữu dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết.	431.700	2,43%

c/. *Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:* Trong năm 2022 vốn đầu tư của chủ sở hữu không thay đổi.

d/. *Giao dịch cổ phiếu quỹ:* Tính đến ngày 31/12/2022 tổng số cổ phiếu quỹ là 202.760 cổ phiếu.

**6/. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty.****6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu.**

a/. Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm.

b/. Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức.

### **6.2. Tiêu thụ năng lượng.**

a/. Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: Công ty hoạt động trong lĩnh vực xăng dầu nên nguồn lao động trực tiếp là chủ yếu.

b/. Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả.

c/. Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng; báo cáo kết quả của các sáng kiến này.

### **6.3. Tiêu thụ nước.**

a/. Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: nước ngầm

b/. Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng

### **6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường.**

a/. Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có.

b/. Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có.

### **6.5. Chính sách liên quan đến người lao động.**

a/. Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động: Tính đến ngày 31/12/2022 tổng số lao động là 94 người, mức thu nhập bình quân một người lao động là 13,6 triệu đồng/tháng.

b/. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động: Hàng năm Công ty kết hợp cùng công đoàn cơ sở cho người lao động khám sức khỏe định kỳ, cho tham quan nghỉ mát, ...

c/. Hoạt động đào tạo người lao động:

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên: Trong năm Công ty cho đi học lớp nghiệp vụ kinh doanh xăng, dầu và tập huấn PCCC.

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp: không có.

### **6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.**

Công ty thực hiện báo cáo đầy đủ.

### **6.7. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCK Nhà nước.**

Công ty thực hiện báo cáo đầy đủ.

## III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc:

## 1/. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh:

Đơn vị tính: 1.000.000 đồng

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	% so KH
01	Tổng doanh thu	370.149	502.149	136%
02	Tổng chi phí	327.174	471.435	144%
03	Lợi nhuận trước thuế	42.975	30.714	71%
04	Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.595	5.800	67%
05	Lợi nhuận sau thuế	34.380	24.914	72%
07	Vốn điều lệ	177.438	177.438	
08	Chi cổ tức	Từ 12% trở lên	12,1%	

(Theo số liệu trên Báo cáo kết quả kinh doanh đã kiểm toán năm 2022)

## 2/. Tình hình tài chính:

## a/. Tình hình tài sản:

Tổng tài sản Công ty (theo số liệu trên Bảng cân đối kế toán đã được kiểm toán) tính đến ngày 31/12/2022 là **778.312.015.479** đồng, tăng **89.149.259.325** đồng so với đầu năm, chủ yếu là do các nhân tố sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Tăng (+) Giảm (-)	Chi tiết tăng, giảm
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>+ 65.226.426.566</b>	
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	<b>+ 24.792.775.411</b>	Số dư tính đến ngày 31/12/2022 là 45.468.770.960 đồng. Trong đó tiền mặt là 4.900.917.000 đồng, tiền gửi ngân hàng là 40.567.853.960 đồng
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	<b>+ 43.104.624.800</b>	Số dư tiền gửi ngân hàng ngắn hạn đến ngày 31/12/2022 là 391.040.000.000 đồng, chứng khoán kinh doanh là 88.826.046.980 đồng
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	<b>+ 4.977.709.230</b>	

Trong đó:		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	+ 2.597.595.376	Tăng 2.597.595.376 đồng do khoản phải thu cho thuê mặt bằng tăng lên
- Trả trước cho người bán	- 1.185.194.698	Giảm 1.185.194.698 đồng do khoản trả trước đầu tư xây dựng cơ bản đã quyết toán.
- Phải thu ngắn hạn khác	+ 3.905.757.185	Tăng 3.905.757.185 đồng do tăng khoản ký quỹ, ký cược 1.869.200.000 đồng, phải thu tiền cổ tức 1.200.000.000 đồng, phải thu tiền lãi tiền gửi 696.322.683 đồng, các khoản phải thu khác tăng 140.234.502 đồng.
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	+ 340.448.633	Tăng do trích lập dự phòng
4. Hàng tồn kho	- 7.378.522.151	
Trong đó:		
- Hàng mua đang đi trên đường	- 4.423.766.603	Giảm 4.423.766.603 đồng do giảm lượng xăng dầu gửi tại kho Công Ty Cổ Phần Thương Mại và Dịch Vụ Cần Giờ ; Công Ty Xăng Dầu Khu Vực II TNHH MTV; Công Ty TNHH Thương Mại và Vận Tải Xăng Dầu Minh Phát.
- Nguyên liệu vật liệu		
- Chi phí SXKD dở dang		
- Thành phẩm hàng hóa tồn kho	-1.089.646.550	Giảm 1.089.646.550 đồng do xuất bán hàng hóa.
- Hàng hóa bất động sản	- 1.865.108.998	Giảm do chuyển nhượng bất động sản
5. Tài sản ngắn hạn khác	- 270.160.724	Giảm do thuế giá trị gia tăng đầu vào khấu trừ hết.
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>+ 23.922.832.759</b>	

1. Các khoản phải thu dài hạn khác	- 1.869.200.000	Giảm 1.869.200.000 đồng do kết chuyển ký quỹ, ký cược mua hàng hóa cho nhà cung cấp từ dài hạn sang ngắn hạn.
2. Tài sản cố định	+ 3.495.168.159	
a. Tài sản cố định hữu hình	+ 3.757.565.907	Tăng tài sản: + 5.785.750.144 đồng, trích khấu hao: - 2.202.187.237 đồng.
- Nguyên giá	+ 5.785.750.144	Tăng 5.785.750.144 đồng do mua sắm tài sản cố định trong năm: 3.124.490.423 đồng, do xây dựng cơ bản: 2.661.259.721 đồng.
- Khấu hao	+ 2.028.184.237	Tăng do trích khấu hao trong năm 2022: 2.028.184.237 đồng
b. Tài sản cố định vô hình	- 262.397.748	Giảm do trích khấu hao: -262.397.748 đồng.
- Nguyên giá		
- Khấu hao	+ 262.397.748	Tăng do trích khấu hao tài sản cố định trong năm 2022: 262.397.748 đồng.
3. Bất động sản đầu tư	+ 3.420.553.224	Tăng 3.420.553.224 đồng do tăng bất động sản: +12.880.313.068 đồng, trích khấu hao: - 9.459.759.844 đồng.
- Nguyên giá	+ 12.880.313.068	Tăng 12.880.313.068 đồng do xây dựng cơ bản trong năm.
- Khấu hao	+ 9.459.759.844	Tăng do trích khấu hao bất động sản trong năm 2022: 9.459.759.844 đồng.
4. Tài sản dở dang dài hạn	+ 10.576.215.064	Tăng 10.576.215.064 đồng do chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu công nghiệp giai đoạn 2 trong năm 2022.
5. Đầu tư tài chính dài hạn		
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
- Đầu tư nắm giữ đến		

ngày đáo hạn		
6. Tài sản dài hạn khác	+ 8.300.096.312	
Trong đó:		
- Chi phí trả trước dài hạn	+ 8.300.096.312	Tăng do kết chuyển chi phí trả trước phân bổ dài hạn
- Tài sản dài hạn khác		
- Tài sản sau thuế thu nhập hoãn lại		

*b/. Tình hình nợ phải trả:*

Tổng nguồn vốn Công ty (theo số liệu trên Bảng cân đối kế toán đã được kiểm toán) tính đến ngày 31/12/2022 là **778.312.015.479** đồng, tăng **89.149.259.325** đồng so với đầu năm, chủ yếu là do các nhân tố sau:

Chỉ tiêu	Tăng (+) Giảm (-)	Chi tiết tăng, giảm
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>+ 104.585.913.995</b>	
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>+ 4.809.762.697</b>	
1. Vay và nợ ngắn hạn		
2. Phải trả người bán ngắn hạn	+ 5.761.914.669	Tăng mua hàng hóa dịch vụ.
3. Người mua trả tiền trước	- 3.605.379.825	Giảm do khách hàng ứng trước tiền thuê đất đã thực hiện thuê đất.
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	+ 439.526.485	Tăng do khoản thuế giá trị gia tăng còn phải nộp tăng so với năm 2021.
5. Phải trả người lao động	- 2.932.063.093	Giảm 2.932.063.093 đồng do chi trả tiền lương.
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	- 194.772.928	Giảm 194.772.928 đồng do đã thanh toán chi phí bảo vệ môi trường.
7. Doanh thu chưa thực hiện	+ 3.355.427.827	Tăng do các khoản kết chuyển

ngắn hạn		doanh thu dưới 1 năm tăng lên
8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	+ 2.062.127.484	Tăng do khoản nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn tăng .
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	- 77.017.922	Giảm do chi trong năm.
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>+ 99.776.151.298</b>	
1. Vay và nợ dài hạn		
2. Phải trả dài hạn khác	- 1.313.532.200	Giảm do nhận các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn giảm
3. Quỹ trợ cấp mất việc làm		
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	+ 101.089.683.498	Tăng do tăng doanh thu ứng trước của khách hàng.
<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>-15.436.654.670</b>	
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
2. Thặng dư vốn cổ phần		
3. Cổ phiếu quỹ		
4. Quỹ đầu tư phát triển		
5. Lợi nhuận chưa phân phối	- 15.436.654.670	Giảm do phân phối lợi nhuận năm 2021: 7.787.141.587 đồng, và lợi nhuận chưa phân phối năm 2022 giảm 7.649.513.083 đồng so với năm 2021.
<b>C. Lợi ích Cổ đông thiểu số</b>	/	/



**3/. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:**

Trong năm 2022 Công ty duy trì sự ổn định về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý. Công ty chú trọng phát triển công tác đào tạo nội bộ, nâng cao chất lượng của nhân viên.

**4/. Kế hoạch phát triển trong tương lai:****4.1/. Kế hoạch kinh doanh năm 2023:**

Căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh năm 2023 và dự kiến tình hình thị trường năm 2023, Ban điều hành Công ty xây dựng Định hướng kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 với các chỉ tiêu như sau:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2022	KH năm 2023	Tăng trưởng
01	Tổng doanh thu	502.149	519.779	+ 4%
02	Tổng chi phí	471.435	485.471	+ 3%
03	Lợi nhuận trước thuế	30.714	34.308	+ 12%
04	Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.800	6.862	+ 18%
05	Lợi nhuận sau thuế	24.914	27.446	+ 10%
07	Vốn điều lệ	177.438	177.438	
08	Chi cổ tức	12,1%	Từ 13% trở lên	

**4.2/. Hoạt động đầu tư.**

Trong năm 2023 Công ty tiếp tục đầu tư các dự án sau:

- Về hệ thống kinh doanh xăng dầu:
  - + Mở rộng phát triển đại lý: 02 đại lý
  - + Phát triển hệ thống cửa hàng kinh doanh xăng dầu: Phát triển hệ thống cửa hàng - Ưu tiên theo thứ tự khi có điều kiện thích hợp: Thuê; Mua.
- Về thực hiện dự án:
  - + Khu đất tại xã Tân Thông Hội: Định hướng khai thác kinh doanh ở Khu đất tại xã Tân Thông Hội.
  - + Dự án Nhà ở xã hội đường Đình Kiến: Đánh giá lại thực trạng pháp lý, tính khả thi về hiệu quả kinh tế dự án.
  - + Khu trung tâm dịch vụ KCN 5,3 ha: Triển khai cho thuê phần đất 1,7 ha còn lại trong năm 2023.
  - + Dự án Khu Tái định cư (3,38 ha): Hoàn tất thủ tục pháp lý; Được UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư.

+ 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 được UBND Thành Phố cấp quyết định chủ trương đầu tư Khu tái định cư; Tùy thuộc vào tình hình kinh doanh và nguồn vốn nhân rồi của công ty để thực hiện tự đền bù với giá đất đã được Hội đồng quản trị chấp thuận thông qua.

5/. *Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:* Không có.

6/. *Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty.*

a/. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, rác thải, ...).

Trong năm Công ty phối hợp với Ban quản lý các KCX và CN TP.HCM kiểm tra, nhắc nhở việc thực hiện quy định về bảo vệ môi trường tại các doanh nghiệp KCN. Vận hành liên tục trạm xử lý nước thải tập trung, hoàn thành quy chế bảo vệ môi trường KCN. Kết quả trong năm các doanh nghiệp đều thực hiện tốt các quy định về pháp luật bảo vệ môi trường, qua kiểm tra của các cơ quan chức năng không có doanh nghiệp nào vi phạm.

b/. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:

Trong năm tình hình nhân sự ít biến động, tổng số lao động đến ngày 31/12/2022 là 94 lao động, chi trả lương hàng tháng kịp thời, thu nhập người lao động ngày càng tăng cao, ... Bên cạnh đó, Công ty luôn quan tâm thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm, khen thưởng, ... tạo động lực cho người lao động yên tâm công tác.

c/. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của Công ty đối cộng đồng địa phương.

Bên cạnh hoạt động kinh doanh, Công ty luôn quan tâm thực hiện công tác đền ơn đáp nghĩa với các Mẹ liệt sỹ neo đơn, hỗ trợ xây nhà tình Thương cho gia đình thân nhân liệt sỹ, ủng hộ quà Tết cho người nghèo,.....

#### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty:**

##### **1/. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:**

Trong năm 2022 Công ty hoạt động trên các lĩnh vực sau:

Năm 2022, doanh thu lĩnh vực thương mại 419,375 tỷ đồng, đạt 136% kế hoạch. Chi tiết từng hoạt động kinh doanh như sau:

##### **1. Hoạt động thương mại:**

###### **\* Kinh doanh xăng dầu:**

- Lượng tiêu thụ xăng dầu bán lẻ năm 2022: 12.582 m<sup>3</sup>, đạt 110% kế hoạch năm, tăng 23% so với năm 2021

- Hệ thống đại lý: Lượng xăng dầu tiêu thụ: 5,075 m<sup>3</sup> đạt 102% % kế hoạch năm, tăng 05% so với năm trước.

Trước tình hình nhiều biến động của thị trường xăng dầu, thù lao 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. 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. Tình trạng này đã tác động trực tiếp đến kế hoạch hoạt động thương mại.

**\* Kinh doanh gas:**

Lượng tiêu thụ 287 tấn đạt 74% chỉ tiêu kế hoạch năm, giảm 18% so cùng kỳ.

Duy trì được hệ thống tiêu thụ nhưng tình hình kinh doanh gặp khó khăn chủ yếu do sản xuất, dịch vụ bị ngưng trệ dẫn đến lượng tiêu thụ giảm.

**\* Kinh doanh bã hèm bia:**

Lượng tiêu thụ 7.864 tấn, đạt 98 % kế hoạch năm, giảm 10 % so với cùng kỳ.

**\* Phát triển hệ thống kinh doanh xăng dầu:**

- Hệ thống đại lý: Hiện tại có 11 đại lý.

- Hệ thống cửa hàng bán lẻ xăng dầu: 15 cửa hàng.

- 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.

Nhìn chung, năm 2022 lĩnh vực thương mại bị ảnh hưởng rất lớn 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.

**2. Hoạt động khu công nghiệp:**

Doanh thu 45,597 tỷ đồng, đạt 114% kế hoạch năm 2022, tăng 28% so với cùng kỳ.

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

- Tình hình kinh doanh ổn định, cho thuê 100% đất công nghiệp, diện tích 153,20 ha. Hiện có 43 nhà đầu tư.

- Doanh thu từ cơ sở hạ tầng khu công nghiệp năm 2022 là 29,206 tỷ đồng, đạt 112% kế hoạch năm 2022, tăng 33 % so với cùng kỳ năm 2021.

- Lĩnh vực KCN tiếp tục duy trì sự ổn định, đóng góp tích cực vào hiệu quả kinh doanh của Công ty.

**\* Hoạt động dịch vụ:**

- Dịch vụ cho thuê mặt bằng và các dịch vụ khác: Doanh thu đạt 7,587 tỷ đồng, đạt 107% kế hoạch năm; tăng 8% so với cùng kỳ năm 2021.

- Dịch vụ xử lý nước thải khu công nghiệp: Doanh thu đạt 8,803 tỷ đồng, đạt 131% kế hoạch năm; tăng 31% so với cùng kỳ năm 2021.

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

**\* 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 2022: 2.443 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 2022, 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 thâm cò, vệ sinh KCN đạt yêu cầu.

### **3. Hoạt động tài chính:**

#### **\* 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 (18,42% vốn điều lệ).

#### **\* Cổ phiếu:**

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.

#### **\* Cổ phiếu quỹ:**

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

#### **\* Doanh thu từ tiền gửi:**

- Thu từ tiền gửi ngân hàng năm 2022 thực hiện được 37,177 tỷ đồng, đạt 168% kế hoạch năm, tăng 60% so với cùng kỳ. 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.

#### **\* Cập nhật thông tin về khoản đầu tư cổ phiếu Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Á:**

- 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.

- Mua thêm cổ phiếu VAB nhằm bình quân giảm giá vốn đầu tư, khối lượng VAB mua được là 2,287,300 cổ phiếu, giá trị đầu tư tăng thêm là 19,674 tỷ đồng.

- Tuy nhiên, tính thanh khoản cổ phiếu VAB trong năm 2022 trên thị trường rất thấp, diễn biến giá giao dịch phụ thuộc rất lớn vào tình hình thị trường chứng khoán và nhóm cổ phiếu ngành ngân hàng trên thị trường. 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 23,339 tỷ đồng đối với khoản đầu tư này.

**\* Phát hành cổ phiếu:**

Công ty đã thực hiện 02 đợt phát hành tăng vốn điều lệ cho việc đầu tư dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi giai đoạn mở rộng, như sau:

- Đợt 1: Phát hành cho Cổ đông hiện hữu: Từ 90 tỷ đồng lên 133,986 tỷ đồng (phát hành ngày 31/08/2012)

- Đợt 2: Phát hành cho Cổ đông hiện hữu: Từ 133,986 tỷ đồng lên 177,439 tỷ đồng (phát hành ngày 27/01/2016)

Hiện nay, nguồn tiền của 02 đợt phát hành tăng vốn điều lệ này đang được triển khai công tác tự đền bù đất trong dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi giai đoạn mở rộng.

**2/. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban giám đốc Công ty:**

Ban Tổng giám đốc Công ty đã có sự chỉ đạo, điều hành sát sao các mặt hoạt động của Công ty, đảm bảo mục tiêu mà Hội đồng quản trị đưa ra là phát triển bền vững, từng bước mở rộng hoạt động và kinh doanh có lãi. Ban Tổng giám đốc đã có những báo cáo kịp thời lên Hội đồng quản trị để đưa ra các điều chỉnh về chiến lược khi tình hình thị trường có sự biến động mới.

**3/. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:**

Năm 2023, Hội đồng quản trị dự kiến sẽ tập trung thực hiện các dự án, cụ thể như: Triển khai cho thuê 1,7 ha đất dịch vụ; triển khai đầu tư Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi giai đoạn mở rộng và mở rộng hệ thống kinh doanh xăng dầu và 02 đại lý và thực hiện các dự án khác (được nêu trong Kế hoạch phần trên).

**V. Quản trị Công ty:**

**1/. Hội đồng quản trị:**

**a/. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:**

- Thành viên:

Hội đồng quản trị Công ty năm 2022 gồm 05 thành viên, trong đó 03 thành viên tham gia điều hành và 02 thành viên không tham gia điều hành, bao gồm:

**\* Thành viên Hội đồng quản trị tham gia điều hành.**

- + Ông Phan Văn Tới - Chủ tịch HĐQT.
- + Ông Đoàn Minh Duy – Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc
- + Ông Nguyễn Văn Tâm - Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám Đốc.

*\* Thành viên HĐQT không tham gia điều hành*

+ Ông Trần Việt Anh - Ủy viên HĐQT.

+ Ông Phan Hoàng Tuấn - Ủy viên HĐQT.

- Cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Stt	Tên cá nhân	Chức vụ tại Công ty (nếu có)	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ cổ phiếu sở hữu (%)
1	Phan Văn Tới	Chủ tịch HĐQT	151.870	0,86
2	Đoàn Minh Duy	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc	650.548	3,67
3	Nguyễn Văn Tâm	Ủy viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	540.000	3,04
4	Phan Hoàng Tuấn	Ủy viên HĐQT	521.860	2,94
5	Trần Việt Anh	Ủy viên HĐQT	/	/

b/. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Công ty chưa thành lập tiểu ban.

c/. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị Công ty gồm 05 thành viên, trong đó có 02 thành viên không trực tiếp điều hành. Trong năm 2022, Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức 04 phiên họp và 01 lần lấy ý kiến bằng văn bản, đề ra các Nghị quyết để Ban Tổng giám đốc tổ chức thực hiện, gồm các nội dung sau:

Stt	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	29/NQ - HĐQT	20/01/2022	Nghị quyết HĐQT phiên họp thứ 16 khóa 4 ngày 20/01/2022 v/v thông qua báo cáo hoạt động kinh doanh năm 2021 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022; Thông qua Báo cáo tình hình hoạt động của Ban kiểm soát năm 2021; Thông qua Tờ trình về việc phân phối lợi nhuận và chi cổ tức năm 2021; Thông qua thời gian tổ chức và chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.	5/5 = 100%

02	30/NQ - HĐQT	17/05/2022	Nghị quyết HĐQT phiên họp thứ 17 khóa 4 ngày 17/05/2022 v/v thông qua báo cáo hoạt động kinh doanh Quý 1 năm 2022 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh Quý 2 năm 2022; Thông qua Báo cáo tình hình hoạt động của Ban kiểm soát Quý 1 năm 2022; Thông qua Tờ trình điều chỉnh lại hệ số lương, phụ cấp chức vụ đối với Ban Tổng giám đốc; Thông qua Tờ trình về việc triển khai Khu công nghiệp Tây Bắc Củ chi giai đoạn 2; Thông qua Tờ trình về việc chọn đơn vị kiểm toán tài chính Công ty năm 2022.	5/5 = 100%
03	31/NQ - HĐQT	08/08/2022	Nghị quyết HĐQT phiên họp thứ 18 khóa 4 ngày 08/08/2022 v/v thông qua báo cáo hoạt động kinh doanh Quý 2 năm 2022 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh Quý 3 năm 2022; Thông qua Báo cáo tình hình hoạt động của Ban kiểm soát 06 tháng đầu năm 2022.	5/5 = 100%
04	32/NQ - HĐQT	23/08/2022	Lấy ý kiến của Hội đồng quản trị Công ty về miễn nhiệm, bổ nhiệm Kế toán Trưởng Công ty	5/5 = 100%
05	32/NQ - HĐQT	28/10/2022	Nghị quyết HĐQT phiên họp thứ 19 khóa 4 ngày 28/10/2022 v/v thông qua báo cáo hoạt động kinh doanh Quý 3 năm 2022 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh Quý 4 năm 2022; Quy chế kiểm toán nội bộ Công ty; Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát 09 tháng đầu năm 2022.	5/5 = 100%

*d/. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành:*

Hiện Hội đồng quản trị Công ty có 02 thành viên không điều hành là ông Trần Việt Anh và ông Phan Hoàng Tuấn. Các thành viên Hội đồng quản trị không điều hành đã đóng góp tích cực vào việc xây dựng tầm nhìn chiến lược, quyết định chiến lược, kế hoạch hoạt động của Công ty.

e/. *Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị:* Công ty chưa thành lập tiểu ban.

f/. *Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị Công ty trong năm:*

Toàn bộ thành viên Hội đồng quản trị Công ty đều đã tham gia khóa học về quản trị Công ty do Trung tâm đào tạo Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước tổ chức.

## **2/. Ban Kiểm toán nội bộ:**

a/. *Thành viên Ban kiểm toán nội bộ:*

Ban Kiểm toán nội bộ gồm 01 thành viên:

Bà Nguyễn Kim Thúy – Trưởng Ban kiểm toán nội bộ

b/. *Hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ:*

Kiểm toán nội bộ đã tiến hành các hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp Thương Mại Củ Chi trong việc quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2022, như sau:

- Kiểm tra việc tuân thủ pháp lý chung, Điều lệ Công Ty, Quy chế quản trị Công Ty.

- Kiểm tra việc tuân thủ các Chính sách, Quy định, Quy trình quản lý nội bộ của Công Ty. Đánh giá tính phù hợp và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công Ty trong việc phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời rủi ro.

- Đã thực hiện xem xét báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động.

- Lập báo cáo hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ: Báo cáo soát xét 06 tháng đầu năm 2022 và Báo cáo tài chính cuối năm 2022 trình Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc.

c/. *Kết quả kiểm tra, đánh giá trong một số hoạt động chính:*

**Kiểm tra tính tuân thủ các quy định Pháp luật; tính hiệu lực, phù hợp và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ:**

- Hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty là tập hợp các quy chế, chính sách, quy định, quy trình, cơ cấu tổ chức của Công ty được xây dựng phù hợp theo quy định Pháp luật và được thực hiện nhằm bảo đảm phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời rủi ro và đạt được yêu cầu đề ra.

- Hệ thống kiểm soát nội bộ đã được tập thể cán bộ nhân viên trong Công ty vận dụng thực hiện kiểm soát hoạt động hàng ngày trong Công ty.

- Ban điều hành đã tuân thủ các quy định của Pháp luật trong quản lý điều hành, thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thông qua năm 2022.

- Ban kiểm toán nội bộ đánh giá cao hệ thống kiểm soát nội bộ đã thực hiện được vai trò phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời rủi ro.



**Kết quả kiểm tra báo cáo tài chính:**

Ban Kiểm toán nội bộ và thống nhất với những đánh giá của kiểm toán độc lập, theo đó:

**Tình hình tài chính tại ngày 31/12/2022:**

**TÀI SẢN:** Tổng trị giá tài sản: **778,312** triệu đồng:

Tài sản ngắn hạn: **529,486** triệu đồng (chiếm 68.03 % trên tổng tài sản), trong đó: Khoản đầu tư vào Ngân hàng TMCP Việt Á với số tiền **88,826** triệu đồng chiếm 1.65% trên vốn điều lệ của Ngân hàng.

Tài sản dài hạn: **248,826** triệu đồng (chiếm 31.97 % trên tổng tài sản), chủ yếu tài sản cố định, Bất động sản đầu tư và khoản đầu tư tài chính dài hạn, trong đó:

Đầu tư vào Công Ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn với số tiền 30,000 triệu đồng chiếm 20% trên vốn điều lệ của Công ty này.

Đầu tư vào Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Phát Triển Tây Bắc với số tiền 2,450 triệu đồng chiếm 18.42% trên vốn điều lệ của công ty này.

**NGUỒN VỐN:** Tổng trị giá nguồn vốn **778,312** triệu đồng:

Nợ phải trả: **513,658** triệu đồng (chiếm 66% trên tổng nguồn vốn), chủ yếu là nợ dài hạn, trong đó doanh thu chưa thực hiện **478,231** triệu đồng là khoản thu trước tiền thuê đất khu công nghiệp của khách hàng.

Vốn chủ sở hữu: **264,654** triệu đồng (chiếm 34% trên tổng nguồn vốn).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 24.913.956.670 đồng

**Đánh giá việc thực hiện chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2022:**

- Chỉ tiêu doanh thu: Năm 2022, doanh thu thực hiện được 502,149 triệu đồng đạt 136% kế hoạch năm và tăng 56% so với năm 2021.

- Lợi nhuận sau thuế thực hiện được 24,914 triệu đồng đạt 72% so với kế hoạch năm và giảm 23% so với năm 2021, do phải trích lập chi phí dự phòng **23.3** tỷ đồng đối với khoản đầu tư chứng khoán Ngân hàng TMCP Việt Á (VAB) theo quy định.

**Kết quả kiểm tra thông tin được công bố trong báo cáo tài chính năm 2022:**

Báo cáo tài chính năm 2022 đã được Công ty thể hiện đầy đủ, chính xác, phù hợp và công bố thông tin kịp thời, đầy đủ theo đúng các quy định hiện hành.

**d/. Định hướng hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ năm 2023:**

- Phát huy tinh thần trách nhiệm để tiếp tục thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm và hoàn thành công việc của Ban kiểm toán nội bộ đúng theo Quy chế hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ.

- Tiếp tục thực hiện kiểm tra các chốt kiểm soát của quy trình nghiệp vụ hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm hoàn thiện các quy trình quản trị và quản lý rủi ro của Công ty.

- Thực hiện thẩm định Báo cáo tài chính soát xét 06 tháng đầu năm 2023 - Báo cáo tài chính cuối năm 2023 của Công ty.

**3/. Ban kiểm soát:***a/. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:*

- Ban kiểm soát Công ty gồm 03 thành viên:

+ Ông Phạm Văn Hậu - Trưởng Ban kiểm soát (Giám đốc tài chính Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Gia Thy).

+ Ông Nguyễn Ngọc Đăng Khoa - Thành viên Ban kiểm soát (Chuyên viên Phòng Quản lý các nguồn vốn ủy thác Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước TP.Hồ Chí Minh).

+ Ông Nguyễn Thanh Nhựt - Thành viên Ban kiểm soát (Phó Kế toán Trưởng Công Ty Cổ Phần Thương Mại – Dịch Vụ Bến Thành).

- Cơ cấu của Ban kiểm soát:

Stt	Tên cá nhân	Chức vụ tại Công ty (nếu có)	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ cổ phiếu sở hữu (%)
1	Phạm Văn Hậu	Trưởng Ban kiểm soát	1.520	0,08%
2	Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	Thành viên BKS	/	/
3	Nguyễn Thanh Nhựt	Thành viên BKS	3.000	0,017%

*b/. Hoạt động của Ban kiểm soát:*

Ban kiểm soát đã tiến hành các hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp Thương Mại Củ Chi trong việc quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2022, cụ thể:

- Kiểm tra, giám sát công tác hạch toán kế toán Công ty đảm bảo tuân thủ chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 200/2014/TT-BTC Ban hành ngày 22/12/2014. Xem xét Báo cáo tài chính định kỳ hàng tháng, quý và cả năm của Công ty, báo cáo tài chính do Ban điều hành cung cấp.

- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động.

- Tham gia phối hợp cùng đơn vị kiểm toán về phạm vi, nội dung thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2022 trước và sau kiểm toán, đồng thời xem xét các ý kiến của kiểm toán viên độc lập. Ban Kiểm soát nhận định Báo cáo tài chính năm 2022 đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính Công ty tại thời điểm 31/12/2022.

- Các cuộc họp của Ban kiểm soát trong năm 2022:

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự
1	Ông Phạm Văn Hậu	Trưởng BKS	21/4/2018	05	100%	3/3 = 100%	-
2	Ông Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	Ủy viên BKS	21/4/2018	05	100%	3/3 = 100%	-
3	Ông Nguyễn Thanh Nhựt	Ủy viên BKS	21/4/2018	05	100%	3/3 = 100%	-

- Bên cạnh đó, Ban Kiểm soát đều tham dự đầy đủ các cuộc họp định kỳ hàng quý giữa Hội đồng quản trị với Ban Tổng Giám đốc để nghe Ban Tổng Giám đốc báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh từng quý và mục tiêu phương hướng hoạt động tiếp theo nhằm thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch đề ra trong năm 2022, xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2023. Từ đó, Ban Kiểm soát tham gia đóng góp ý kiến của mình trong công tác điều hành hoạt động kinh doanh của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

**\* Giám sát hoạt động Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Tổng giám đốc:**

- Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt vai trò giám sát hoạt động của Ban điều hành, đã tổ chức nhiều cuộc họp để kịp thời chỉ đạo định hướng chiến lược hoạt động và hỗ trợ Ban điều hành trong việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Pháp luật trong quản lý điều hành. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Điều lệ và Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thông qua năm 2022.

- Ban điều hành đã xác định những khó khăn trong việc thực hiện kế hoạch năm 2021. Từ đó có sự lãnh đạo kịp thời luôn đổi mới vận dụng linh hoạt trong phương thức kinh doanh từ đó lợi nhuận sau thuế đạt 103% so với kế hoạch.

- Ngoài ra, Ban điều hành thực hiện tốt các chế độ chính sách của Nhà nước, chính sách nhân sự luôn được quan tâm, đảm bảo việc làm và ổn định thu nhập người lao động.

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã nghiêm túc tuân thủ các quy định về công bố thông tin Báo cáo tài chính định kỳ và Báo cáo tình hình quản trị Công ty định kỳ theo Thông tư số Thông tư 96/2020/TT – BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

- Trong năm 2022, Công ty không phát sinh bất cứ vấn đề tranh chấp nào liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh. Không phát sinh hợp đồng giao kết cũng như xung đột lợi ích với những người có liên quan.

**\* Đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh và tài chính Công ty năm 2022:**

Theo số liệu Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư Vấn Chuẩn Việt, Ban Kiểm soát có ý kiến như sau:

a/. Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2022 đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua:

Thực hiện Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông năm 2022, ngay từ đầu năm Hội đồng quản Trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành vận dụng linh hoạt trong phương thức kinh doanh, lãnh đạo CB-CNV khắc phục khó khăn nêu cao tinh thần trách nhiệm trong công việc. Kết thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2022 như sau:

Đơn vị tính: 1.000.000 đồng

St t	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	NQ.ĐHĐCĐ năm 2022	Thực hiện năm 2022	Đạt % so với NQ 2022
	(1)	(2)	(3)	(4)	(4)/(3)
1	Tổng doanh thu	322.495	370.149	502.149	136%
2	Tổng chi phí	281.753	327.174	471.435	144%
3	Lợi nhận trước thuế	40.742	42.975	30.714	71%
4	Thuế thu nhập DN	8.179	8.595	5.800	67%
5	Lợi nhuận sau thuế	32.563	34.380	24.914	72%
7	Vốn điều lệ	177.438	177.438	177.438	
8	Chi cổ tức	20%	Từ 12% trở lên	12,1%	

b/. *Phản ánh tài sản và nguồn vốn:*

- Tổng giá trị tài sản là 778.312.015.479 đồng so với cuối năm 2021 là 689.162.756.154 đồng trong đó:

+ Tài sản ngắn hạn: 529.486.501.063 đồng (chiếm 68,03 % trên tổng tài sản).

+ Tài sản dài hạn: 248.825.514.416 đồng (chiếm 31,97 % trên tổng tài sản).

- Về cơ cấu tài sản ngắn hạn thì chủ yếu là Tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn. Tài sản dài hạn, tài sản cố định, Bất động sản đầu tư và các khoản đầu tư tài chính dài hạn, trong đó:

+ Đầu tư cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á là 7.622.519 với số tiền 88.826.046.980 đồng, chiếm 11,41 % tổng giá trị tài sản Công ty, với giá vốn bình quân là 11.653 đồng/cp.

+ Đầu tư vào Công Ty Cổ phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn với số tiền: 30.000.000.000 đồng chiếm 3,85 % tổng giá trị tài sản Công ty.

+ Đầu tư vào Công Ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc với số tiền: 2.450.000.000 đồng chiếm 0,31 % tổng giá trị tài sản Công ty.

- Tổng giá trị nguồn vốn là 778.312.015.479 đồng so với cuối năm 2021 là 689.162.756.154 đồng trong đó:

+ Các khoản nợ phải trả: 513.657.819.905 đồng (chiếm 66% trên tổng nguồn vốn, chủ yếu là nợ dài hạn, trong đó doanh thu chưa thực hiện: 499.626.813.876 đồng là khoản thu trước tiên thuê đất khu công nghiệp của khách hàng).

+ Vốn chủ sở hữu: 264.654.195.574 đồng (chiếm 34 % trên tổng nguồn vốn), trong đó:

- Vốn điều lệ: 177.438.650.000 đồng
- Thặng dư vốn: 42.348.674.000 đồng
- Cổ phiếu quỹ: (4.118.929.325) đồng
- Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu: 24.071.844.229 đồng
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 24.913.956.670 đồng

*c/. Việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông.*

Về Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022. Công ty đã thực hiện với các kết quả sau:

Công ty đã lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 là Công Ty TNHH Kiểm toán và Tư Vấn Chuẩn Việt.

*d/. Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị (HDQT), Ban Tổng Giám đốc và Cổ đông.*

- Ban Kiểm soát phối hợp chặt chẽ với HDQT, Ban Tổng Giám đốc nhưng vẫn duy trì sự độc lập của mình. Trong năm qua, các cuộc họp định kỳ hàng quý của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc điều hành có Ban Kiểm soát tham dự nhằm nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát.

- Hội đồng quản trị đã cung cấp kịp thời, đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định của mình cho Ban Kiểm soát. Ban Tổng Giám đốc đã tạo điều kiện cho Ban Kiểm soát trong việc thu thập thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty khi có yêu cầu.

- Hội đồng quản trị đã đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận quản lý nhằm đảm bảo thực hiện triển khai đúng theo các Nghị quyết của HĐQT, của HĐQT và tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Đối với Cổ đông: Trong năm qua, Ban Kiểm soát Công ty không nhận được đơn yêu cầu hay khiếu nại của Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông có tỷ lệ và thời gian sở hữu cổ phần theo quy định tại Điều lệ Công ty.

*e/. Đánh giá hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2022:*

- Ban Kiểm soát thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo đúng Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Công nghiệp - Thương Mại Cù Chi qui định và những điều khoản ghi trong Luật chứng khoán. Mỗi thành viên trong Ban Kiểm soát đều nỗ lực nghiên cứu và đi sâu sát vào hoạt động kinh doanh của Công ty để có những ý kiến phản biện kịp thời trong công tác điều hành với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

- Ban Kiểm soát đã làm tròn chức năng, nhiệm vụ mà các nhà đầu tư đã tin tưởng giao cho nhất là thực hiện nhiệm vụ kiểm soát hoạt động kinh doanh và sử dụng vốn một cách có hiệu quả.

- Các Kiểm soát viên đều nghiên cứu và nắm bắt hoạt động kinh doanh của CIDICO, từ đó có ý kiến phản biện và góp ý kịp thời đến Hội đồng quản trị và Ban điều hành.

- Kết quả hoạt động của Ban kiểm soát đạt được ngoài sự nỗ lực của mỗi thành viên còn có sự hỗ trợ, giúp đỡ của Hội đồng quản trị, Ban điều hành, các Phòng-Ban, các anh chị cán bộ nghiệp vụ của CIDICO.

**Phương hướng hoạt động năm 2023.**

- Tiếp tục thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát: kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty trong việc chấp hành Điều lệ, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, của Hội Đồng Quản Trị.

- Bám sát hoạt động của CIDICO để có ý kiến đóng góp ý cho Hội đồng quản trị, Ban Điều hành trong công tác quản trị, điều hành hoạt động CIDICO đạt được các chỉ tiêu đã đề ra.

- Các Kiểm soát viên nỗ lực hoàn thành nhiệm vụ trong năm 2023.

*f/. Đề xuất đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023:*

Căn cứ vào tiêu chí tuyển chọn Công ty kiểm toán, Ban Kiểm soát kính đề nghị Đại hội đồng Cổ đông ủy quyền cho Hội Đồng Quản Trị chọn 1 trong 3 Công ty Kiểm toán được nêu sau đây là đơn vị thực hiện nhiệm vụ kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 cho Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Công nghiệp - Thương Mại Cù Chi:

- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư Vấn Chuẩn Việt.

(Địa chỉ: 33 Phan Văn Khỏe, P.13, Quận 5, TP.HCM ; Website: [www.vietvalues.com](http://www.vietvalues.com))

- Công ty TNHH Kiểm Toán & Dịch Vụ Tin Học TP.HCM -AISC

(Địa chỉ: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TPHCM; Website: [www.aisc.com.vn](http://www.aisc.com.vn))

- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C).

(Địa chỉ: 02 Trường Sơn, Phường 02, Quận Tân Bình, TP.HCM; Website: [www.a-c.com.vn](http://www.a-c.com.vn))

Điều kiện lựa chọn 1 trong 3 Công ty kiểm toán trên để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022:

+ Có tên trong danh sách được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các tổ chức niêm yết.

+ Có kinh nghiệm nhiều năm hoạt động trong lĩnh vực kiểm toán, ...

**3/. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát:**

a/. Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích:

Đơn vị: VND

Stt	Họ tên	Chức vụ	Tiền lương	Tiền thù lao	Tiền thưởng
<b>Hội đồng quản trị</b>					
1	Phan Văn Tới	Chủ tịch	581.413.200	/	102.300.000
2	Đoàn Minh Duy	Phó Chủ tịch	/	132.000.000	
3	Nguyễn Văn Tâm	Ủy viên	/	120.000.000	
4	Trần Việt Anh	Ủy viên	/	120.000.000	
5	Phan Hoàng Tuấn	Ủy viên	/	120.000.000	
<b>Ban kiểm soát</b>					
6	Phạm Văn Hậu	Trưởng Ban	/	120.000.000	
7	Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	Thành viên	/	60.000.000	
8	Nguyễn Thanh Nhựt	Thành viên	/	60.000.000	
<b>Ban Tổng Giám Đốc</b>					
1	Đoàn Minh Duy	Tổng giám đốc	862.976.712	/	88.000.000
2	Nguyễn Văn Tâm	Phó TGD	466.105.200	/	49.980.000
3	Trần Hữu Nghĩa	Phó TGD	361.062.000	/	49.440.000

4	Liêu Minh Hiền	Kế toán Trưởng	231.701.600	/	69.200.000
---	----------------	----------------	-------------	---	------------

b/. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không có.

c/. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Trong năm không có phát sinh giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ.

d/. Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:

Việc quản trị Công ty luôn đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

## VI. Báo cáo tài chính:

### 1/. Ý kiến kiểm toán:

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES).

- Trụ sở chính: 33 Phan Văn Khỏe, Phường 13, Quận 5, TP. HCM.
- Điện thoại: 028.38594168 Fax: 028.38592285.
- Website: <http://www.vietvalues.com>
- Email: [contact@vietvalues.com](mailto:contact@vietvalues.com)

Số: 2012/23/BCKT/AUD-VVALUES

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP  
THƯƠNG MẠI CỬ CHI**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cử Chi (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14 tháng 02 năm 2023, từ trang 08 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện



đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cù Chi tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### **Vấn đề khác**

Số liệu trên Báo cáo tài chính kèm theo chỉ phản ánh tình hình tài chính hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cù Chi không bao gồm kết quả hoạt động của duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp. Hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp được trình bày trong một báo cáo tài chính riêng căn cứ theo quyết định số 43/2008/QĐ-BTC ngày 25 tháng 6 năm 2008 của Bộ Tài chính. Hiện nay, chưa có cơ sở pháp lý mới thay thế Quyết định số 43/2008/QĐ-BTC ngày 25 tháng 6 năm 2008 của Bộ Tài chính nên hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp Công ty tạm thời thực hiện theo Quyết định này.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2023.*

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)**

*(đã ký)*

*(đã ký)*

Nguyễn Thị Ngọc Nga – Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN số 0351-2023-071-1

Nguyễn Thị Bích Diễm- Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN số 4721-2019-071-1

### **Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

### **2/. Báo cáo tài chính được kiểm toán:**

*a/. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:*

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi

Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

DVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	474.168.351.094	299.154.973.976
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		474.168.351.094	299.154.973.976
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	420.922.349.968	253.504.427.141
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		53.246.001.126	45.650.546.835
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	27.916.568.925	23.263.674.353
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	23.325.340.540	64.802.085
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Chi phí bán hàng	VI.5	15.657.202.684	15.124.355.529
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	11.516.930.292	13.058.807.660
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30.663.096.535	40.666.255.914
31	11. Thu nhập khác	VI.7	64.498.174	75.882.818
32	12. Chi phí khác	VI.8	13.694.103	-
40	13. Lợi nhuận khác		50.804.071	75.882.818
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		30.713.900.606	40.742.138.732
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.9	5.799.943.936	8.178.668.979
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		24.913.956.670	32.563.469.753
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.10	1.195	1.556
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.11	1.195	1.556

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2023.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

ĐỖ THỊ THANH LỆ

LIÊU MINH HIỀN

ĐOÀN MINH DUY

b/. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi

Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

ĐVT: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		609.924.321.622	311.578.557.929
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(439.057.700.605)	(253.301.349.079)
03	3. Tiền trả cho người lao động		(12.954.161.869)	(10.406.315.177)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	V.15	(5.967.905.569)	(8.414.397.825)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		63.260.189.557	50.453.966.888
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(72.880.608.473)	(41.431.659.195)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>142.324.134.663</b>	<b>48.478.803.541</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	V12	(26.924.890.976)	(3.072.969.205)
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	V.2b	(509.385.000.000)	(336.454.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.2b	432.212.000.000	259.468.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	V1.3	20.955.945.674	19.030.302.706
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(83.141.945.302)</b>	<b>(61.028.666.499)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.20	(34.389.413.950)	(22.533.789.100)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(34.389.413.950)</b>	<b>(22.533.789.100)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>		<b>24.792.775.411</b>	<b>(35.083.652.058)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		20.675.995.549	55.759.647.607
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	V.1	45.468.770.960	20.675.995.549

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2023.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

**ĐỖ THỊ THANH LỆ**

**LIÊU MINH HIẾN**

**ĐOÀN MINH DUY**

c/. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật về kế toán và kiểm toán. (đính kèm Báo cáo kiểm toán tài chính năm 2022 trên website Công ty [www.cidico.com.vn](http://www.cidico.com.vn)).

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

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



*Đoàn Minh Duy*

