Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)
Công ty thành viên của JPA Internaltional
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 **Fax** : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com **Website** : *www.vietvalues.com*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI CỦ CHI
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI CỦ CHI
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Củ Chi, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI CỦ CHI, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302704764
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2023-02-14 14:34:19
Foxit Reader Version: 9.7.2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP THƯƠNG MẠI CỦ CHI

MỤC LỤC

	Nội dung	Trang
1.	Báo cáo của Hội đồng quản trị	02 - 05
2.	Báo cáo kiểm toán độc lập	06 - 07
3.	Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	08 - 09
4.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10
5.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	11
6.	Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 – 50

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán của Công ty.

1. Khái quát chung về công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi là Công ty Cổ phần, được chuyển từ doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Thương mại Củ Chi theo Quyết định số 2302/QĐ-UB ngày 31 tháng 05 năm 2002 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001163 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 08 năm 2002 và đã trải qua các lần thay đổi sau:

- Đăng ký thay đổi lần thứ nhất do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 06 năm 2003 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ hai do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 03 năm 2006 về việc tăng vốn điều lệ;
- Đăng ký thay đổi lần thứ ba do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 08 năm 2007 về việc tăng vốn điều lệ;
- Đăng ký thay đổi lần thứ tư do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 10 năm 2008 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ năm do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2009 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ sáu do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 11 năm 2010 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ bảy do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 7 năm 2011 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh.
- Đăng ký thay đổi lần thứ tám do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 9 năm 2012 về việc thay đổi vốn điều lệ.
- Đăng ký thay đổi lần thứ chín do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 02 năm 2016 về việc thay đổi vốn điều lệ.
- Đăng ký thay đổi lần thứ mười do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 5 năm 2019 về việc thay đổi người đại diện pháp luật.

Hiện nay, Công ty đang niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Mã chứng khoán	: CCI.
Vốn điều lệ	: 177.438.650.000 VND.

2. Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ	: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.
Điện thoại	: +84 (028) 3892 0504 – 3892 1737
Fax	: +84 (028) 3892 1008

3. Cấu trúc Công ty

Công ty có một (01) Công ty liên kết. Chi tiết như sau:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn	Số 179 Ấp 1, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt...	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

4. Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp;
- 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;
- Dịch vụ lao động;
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng;
- San lấp mặt bằng;
- Dịch vụ vệ sinh công nghiệp;
- Dịch vụ trồng và chăm sóc cây xanh.

5. Hội đồng quản trị và Ban Điều hành

5.1. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	*Chức vụ*
Ông Phan Văn Tới	Chủ tịch
Ông Đoàn Minh Duy	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Tâm	Ủy viên
Ông Phan Hoàng Tuấn	Ủy viên
Ông Trần Việt Anh	Ủy viên

5.2. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	*Chức vụ*
Ông Phạm Văn Hậu	Trưởng ban
Ông Nguyễn Thanh Nhựt	Ủy viên
Ông Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	Ủy viên

5.3. Ban Điều hành

Ban Điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	*Chức vụ*	*Bổ nhiệm*	*Miễn nhiệm*
Ông Đoàn Minh Duy	Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Văn Tâm	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Trần Hữu Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc		
Bà Phạm Trà Mỹ Hạnh	Kế toán trưởng		01/9/2022
Bà Liêu Minh Hiền	Kế toán trưởng	01/9/2022	

6. Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Minh Duy – Tổng Giám đốc Công ty

7. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 08 đến trang 50.

8. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

9. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - VIETVALUES được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - VIETVALUES bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

10. Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Điều hành đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Điều hành đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

11. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, 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.

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

TM. Hội đồng quản trị

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

PHAN VĂN TỚI
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES®)
Công ty thành viên của JPA International
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 **Fax** : +84 (28) 3859 2289
Email : contact@vietvalues.com **Website** : *www.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 CỦ 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 Củ 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 Củ 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 Củ 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*)

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN CHUẨN VIỆT

Nguyễn Thị Ngọc Nga – Phó Tổng Giám đốc	**Nguyễn Thị Bích Diễm- Kiểm toán viên**
Giấy CNĐKHN số 0351-2023-071-1	*Giấy CNĐKHN số 4721-2019-071-1*
Chữ ký được ủy quyền	

Nơi nhận:

- *Như trên.*
- *Lưu* ***VIETVALUES***.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	**A- TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**529.486.501.063**	**464.260.074.497**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	V.1	**45.468.770.960**	**20.675.995.549**
111	1. Tiền		32.123.785.067	15.993.427.456
112	2. Các khoản tương đương tiền		13.344.985.893	4.682.568.093
120	**II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**		**456.593.663.400**	**413.489.038.600**
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	88.826.046.980	99.622.038.600
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	V.2a	(23.272.383.580)	-
123	3. Đầu tư nắm giữa đến ngày đáo hạn	V.2b	391.040.000.000	313.867.000.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**19.940.544.954**	**14.962.835.724**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	9.790.162.365	7.192.566.989
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	1.059.124.938	2.244.319.636
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	10.244.034.231	6.338.277.046
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.6	(1.152.776.580)	(812.327.947)
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	**IV. Hàng tồn kho**		**7.468.097.333**	**14.846.619.484**
141	1. Hàng tồn kho	V.7	7.468.097.333	14.846.619.484
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**15.424.416**	**285.585.140**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	15.424.416	13.843.378
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	271.741.762
200	**B- TÀI SẢN DÀI HẠN**		**248.825.514.416**	**224.902.681.657**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**347.590.000**	**2.216.790.000**
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.5b	347.590.000	2.216.790.000
220	**II. Tài sản cố định**		**23.380.804.751**	**19.885.636.592**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	17.886.825.560	14.129.259.653
222	*- Nguyên giá*		*58.609.069.769*	*52.823.319.625*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(40.722.244.209)*	*(38.694.059.972)*
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.10	5.493.979.191	5.756.376.939
228	*- Nguyên giá*		*7.394.446.550*	*7.394.446.550*
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(1.900.467.359)*	*(1.638.069.611)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	V.11	**137.200.470.228**	**133.779.917.004**
231	*- Nguyên giá*		*278.851.076.400*	*265.970.763.332*
232	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(141.650.606.172)*	*(132.190.846.328)*
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**41.417.997.396**	**30.841.782.332**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.12	41.417.997.396	30.841.782.332
250	**IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	V.2c	**32.450.000.000**	**32.450.000.000**
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		30.000.000.000	32.450.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.450.000.000	-
260	**V. Tài sản dài hạn khác**		**14.028.652.041**	**5.728.555.729**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.8b	14.028.652.041	5.728.555.729
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**778.312.015.479**	**689.162.756.154**

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	**A- NỢ PHẢI TRẢ**		**513.657.819.905**	**409.071.905.910**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**33.842.638.791**	**29.032.876.094**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	6.541.714.479	779.799.810
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.14	6.766.888	3.612.146.713
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15	2.004.030.727	1.564.504.242
314	4. Phải trả người lao động	V.16	192.436.907	3.124.500.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		-	194.772.928
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.17a	21.396.100.655	18.040.672.828
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.18a	3.014.071.528	951.944.044
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	687.517.607	764.535.529
330	**II. Nợ dài hạn**		**479.815.181.114**	**380.039.029.816**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.17b	478.230.713.221	377.141.029.723
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.18b	1.584.467.893	2.898.000.093
400	**B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**264.654.195.574**	**280.090.850.244**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	V.20	**264.654.195.574**	**280.090.850.244**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		177.438.650.000	177.438.650.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*177.438.650.000*	*177.438.650.000*
411b	*- Cổ phiếu ưu đãi*		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		42.348.674.000	42.348.674.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(4.118.929.325)	(4.118.929.325)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		24.071.844.229	24.071.844.229
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		24.913.956.670	40.350.611.340
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		-	*7.787.141.587*
421b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*24.913.956.670*	*32.563.469.753*
430	**II. Nguồn kinh phí và quỹ khác**		-	-
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**778.312.015.479**	**689.162.756.154**

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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

ĐVT: 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

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	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
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)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		-	-
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	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***142.324.134.663***	***48.478.803.541***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	V.12	(26.924.890.976)	(3.072.969.205)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bánTSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
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
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	VI.3	20.955.945.674	19.030.302.706
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(83.141.945.302)***	***(61.028.666.499)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
35	5. Tiền trả nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.20	(34.389.413.950)	(22.533.789.100)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(34.389.413.950)***	***(22.533.789.100)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)**		**24.792.775.411**	**(35.083.652.058)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**20.675.995.549**	**55.759.647.607**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
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 HIỀN	ĐOÀN MINH DUY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi (sau đây gọi tắt là "Công ty").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Là Công ty Cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Thương mại, dịch vụ, xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh các mặt hàng xăng dầu, gaz, khí hóa lỏng;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp;
- Xây dựng nhà xưởng, kho, nhà bán và cho thuê;
- Dịch vụ vệ sinh công nghiệp;
- Dịch vụ trồng và chăm sóc cây xanh;
- Bán buôn đồ uống có cồn, không cồn (không kinh doanh dịch vụ ăn uống).

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp, Công ty nhận trước tiền thuê đất cho nhiều năm.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Các đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính như:

- Doanh thu hoạt động thương mại chủ yếu là xăng, dầu tăng cao nhưng chi phí lãi gộp giảm so năm trước do thù lao xăng dầu giảm.
- Lãi từ chuyển nhượng chứng khoán mã VAB với số tiền 4.834.461.300 (năm trước với số tiền là 2.988.628.600 VND).
- Lập dự phòng chứng khoán kinh doanh với số tiền (23.272.383.580) VND (năm trước với số tiền 0 VND) do giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính giảm so với giá vốn.
- Lợi nhuận từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 7.395.355.456 VND (năm trước với số tiền 0 VND).

- Cổ tức được nhận từ khoản đầu tư vào công ty liên kết với số tiền 2.400.000.000 VND (năm trước với số tiền 497.467.670 VND).
- Giảm tiền thuê đất của các năm trước với số tiền 1.220.573.542 VND (năm trước với số tiền 0 VND) theo thông báo của cơ quan thuế.

6. Cấu trúc Công ty

Công ty có một (01) Công ty liên doanh, liên kết. Chi tiết như sau:

			Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn	Số 179 Ấp 1, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt...	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

7. Nhân viên

Số lượng công nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 94 người (số đầu năm là 93 người).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Công ty của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính năm được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200/2014/TT-BTC, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. **Hình thức kế toán áp dụng**: nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính này là của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi không bao gồm báo cáo của hoạt động 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 06 năm 2008 của Bộ Tài chính. Hiện nay, chưa có cơ sở pháp lý mới thay thế Quyết đinh số 43/2008/QĐ-BTC ngày 25 tháng 06 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.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được theo mệnh giá.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm.

Trường hợp tại ngày kết thúc năm thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

+ 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.

+ 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.

+ 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.

+ 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang và thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường được trình bày là chi phí sản xuất, kinh doanh dài hạn và thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp nhập trước, xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (từ 01/01/2017 đến 29/12/2048).

Chi phí sửa chữa

Là chi phí sửa chữa các cửa hàng xăng dầu đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí tư vấn và chi phí môi giới

Là khoản phí tư vấn đầu tư và phí môi giới liên quan đến tiền cho thuê đất của 33.000 m^2 đất, ký hiệu lô đất Lô C3, đường D4, D6, tại KCN Tây Bắc Củ Chi, huyện Củ Chi, Tp. HCM. Thời hạn cho thuê đất từ ngày 28/9/2022 đến ngày 30/12/2048.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 41 năm
- Máy móc, thiết bị	07 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	08 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản khác	05 - 10 năm

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất (20-50 năm), quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình phần mềm được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 08 năm.

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

- Quyền sử dụng đất 40 - 45 năm
- Nhà cửa, vật dụng kiến trúc 05 - 25 năm

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là vay và nợ thuê tài chính, phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty;

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước;

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

12. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện phản ánh số tiền của khách hàng trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về việc cho thuê đất khu công nghiệp.

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn là khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà doanh nghiệp sẽ phải thực hiện trong vòng 12 tháng tiếp theo hoặc trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo.

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn là khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà doanh nghiệp sẽ phải thực hiện sau 12 tháng hoặc sau một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tiếp theo tại thời điểm báo cáo.

13. Vốn chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng hoá xăng,..

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ xử lý nước thải

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cở sở hạ tầng được ghi nhận khi đất đã được chuyển giao cho bên đi thuê và thanh toán tiền theo tiến độ của Hợp đồng. Đồng thời, doanh thu được phân bổ theo thời gian thuê tương ứng.

Doanh thu chưa thực hiện

Là tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi từ tiền gửi ngân hàng

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng năm.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

Giá vốn của hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp là chi phí khấu hao của quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng và chi phí liên quan.

16. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là dự phòng và hoàn nhập tổn thất đầu tư tài chính.

17. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế giá trị gia tăng: theo phương pháp khấu trừ.

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% (hai mươi phần trăm) lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh.

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

20. Các bên có liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

21. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính năm của Công ty.

22. Số liệu so sánh

Chỉ tiêu	Số năm trước	Các điều chỉnh	Số năm trước trình bày lại (*)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.542	(14)	1.556
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.542	(14)	1.556

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu được trình bày lại do điều chỉnh lại số tiền trích lập Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi, Quỹ thưởng Ban điều hành theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 3 năm 2022.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	4.900.917.000	1.967.593.000
1.2	Tiền gửi ngân hàng	27.222.868.067	14.025.834.456
1.3	Các khoản tương đương tiền	13.344.985.893	4.682.568.093
	- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	*13.344.985.893*	*4.682.568.093*
	Cộng	**45.468.770.960**	**20.675.995.549**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có tài khoản ngân hàng bị phong tỏa, cầm cố.

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	***88.826.046.980***	***65.553.663.400***	***(23.272.383.580)***	***99.622.038.600***	***99.622.038.600***	-
Cổ phiếu VAB	88.826.046.980	65.553.663.400	(23.272.383.580)	99.622.038.600	99.622.038.600	-
Cộng	**88.826.046.980**	**65.553.663.400**	**(23.272.383.580)**	**99.622.038.600**	**99.622.038.600**	-

Lý do thay đổi chứng khoán kinh doanh

- Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Việt Á (mã VAB):
  + Mua 2.287.300 cổ phiếu với chi phí mua là 19.674.187.080 VND.
  + Bán 2.200.000 cổ phiếu với giá trị tương ứng là 30.470.178.700 VND.

Cơ sở giá trị hợp lý là bằng Giá gốc trừ dự phòng.

Giá đóng cửa của cổ phiếu được niêm yết trên sàn của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 30 tháng 12 năm 2022 là 8.600 VND.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng	(23.272.383.580)	-
Số cuối năm	**(23.272.383.580)**	-

Công ty không có Chứng khoán kinh doanh được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

2b. *Đầu tư nắm giữa đến ngày đáo hạn*

Chỉ tiêu	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	***391.040.000.000***	***391.040.000.000***	***313.867.000.000***	***313.867.000.000***
Ngân hàng TMCP Bản Việt – CN Tây Sài Gòn	223.900.000.000	223.900.000.000	285.259.000.000	285.259.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á – CN Thạnh Lộc	-	-	14.800.000.000	14.800.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á – CN Bình Tây	167.140.000.000	167.140.000.000	13.808.000.000	13.808.000.000
Cộng	**391.040.000.000**	**391.040.000.000**	**313.867.000.000**	**313.867.000.000**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các khoản đầu tư nắm giữa đến ngày đáo hạn dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

2c. *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý(*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý(*)	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***30.000.000.000***	***30.000.000.000***	-	***32.450.000.000***	***32.450.000.000***	-
Công ty CP XD Phát triển Tây Bắc (1)	-	-	-	2.450.000.000	2.450.000.000	-
Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn (2)	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	***2.450.000.000***	***2.450.000.000***	-	-	-	-
Công ty CP XD Phát triển Tây Bắc (1)	2.450.000.000	2.450.000.000	-	-	-	-
Cộng	**32.450.000.000**	**32.450.000.000**	-	**32.450.000.000**	**32.450.000.000**	-

(1) Là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310532364, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 10 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 9 tháng 12 năm 2021 với tỷ lệ góp vốn 18,42%. Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, dịch vụ.

(2) Là khoản góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312789319 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 05 năm 2014, sửa đổi lần thứ 2 ngày 19 tháng 01 năm 2018 với tỷ lệ 20,00%. Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn hoạt động trong lĩnh vực giết mổ heo.

Hai khoản đầu tư này không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch và Chuẩn mực kế toán Việt Nam chưa có hướng dẫn về xác định giá trị hợp lý. Do đó, Công ty lấy giá trị hợp lý bằng giá gốc đầu tư trừ đi dự phòng.

(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này sẽ được điều chỉnh lại khi xác định được giá trị hợp lý theo quy định.

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết và đơn vị khác

- Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn hoạt động kinh doanh năm 2022 có lợi nhuận.
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc hoạt động kinh doanh năm 2022 có lợi nhuận.

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty liên kết như sau:

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn		
Cổ tức được chia	2.400.000.000	-
Cổ tức đã nhận	1.200.000.000	-

Công ty không có khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

Cam kết góp vốn

Công ty không có cam kết góp vốn trong tương lai.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chi tiết	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
Phải thu các bên liên quan	***60.000.000***	-
Công ty CP Xây dựng Phát triển Tây Bắc	60.000.000	-
Phải thu các khách hàng khác	***9.730.162.365***	***7.192.566.989***
DNTN Xăng dầu Hoàn Sơn	937.716.600	752.327.600
Công ty CP Tập đoàn Tín Thành	3.066.460.125	713.246.586
Các khách hàng khác	5.725.985.640	5.726.992.803
Cộng	**9.790.162.365**	**7.192.566.989**

Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi tiết	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
Trả trước cho các bên liên quan	-	-
Trả trước cho các khách hàng khác	***1.059.124.938***	***2.244.319.636***
Công ty TNHH Xử lý Chất thải Công nghiệp và Tư vấn Môi trường Văn Lang	830.200.000	-
Các nhà cung cấp khác	228.924.938	2.244.319.636
Cộng	**1.059.124.938**	**2.244.319.636**

5. Phải thu khác

5a Phải thu ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***1.200.000.000***	-	-	-
Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn	1.200.000.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***9.044.034.231***	***(169.905.955)***	***6.338.277.046***	***(169.905.955)***
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	5.717.024.521	-	5.020.701.838	-
Ký quỹ, ký cược	1.869.200.000	-	-	-
Công ty TNHH Nhà máy bia Heineken Việt Nam	*1.460.000.000*	-	-	-
Công ty TNHH Gas Petrolimex Sài Gòn	*269.200.000*	-	-	-
Các khách hàng khác	*140.000.000*	-	-	-
Các khoản phải thu khác	1.457.809.710	(169.905.955)	1.317.575.208	(169.905.955)
Cộng	**10.244.034.231**	**(169.905.955)**	**6.338.277.046**	**(169.905.955)**

Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

5b *Phải thu dài hạn khác*

Là các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***347.590.000***	-	***2.216.790.000***	-
Sở KH và ĐT TP HCM	118.590.000	-	118.590.000	-
Bà Đoàn Thị Út	100.000.000	-	100.000.000	-
Các khoản phải thu khác	129.000.000	-	1.998.200.000	-
Cộng	**347.590.000**	-	**2.216.790.000**	-

Công ty không có khoản phải thu dài hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

6. Nợ xấu

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Quá hạn từ 06 tháng – 01 năm	936.859.645	655.801.751	-	-
Công ty CP Tập đoàn Tín Thành	*936.859.645*	*655.801.751*		
Quá hạn từ 01 năm – 02 năm	-	-	278.362.446	139.181.223
HTX TM DV SX Chăn nuôi Bò sữa Tân Thông Hội	-	-	*278.362.446*	*139.181.223*
Quá hạn từ 02 năm – 03 năm	208.362.446	62.508.734	-	-
HTX TM DV SX Chăn nuôi Bò sữa Tân Thông Hội	*208.362.446*	*62.508.734*	-	-
Quá hạn trên 03 năm	725.864.974	-	673.146.724	-
- DNTN Đức Toàn	*248.443.600*	-	*256.443.600*	-
- Đoàn Thanh Tuấn	*17.710.250*	-	*17.710.250*	-
- Nguyễn Điền Phong	*171.461.955*	-	*171.461.955*	-
- DNTN XD Phúc Thịnh	*95.436.351*	-	*95.436.351*	-
-Công ty TNHH Nam Phương	*56.095.063*	-	*56.095.063*	-
- Phan Minh Tân	*48.560.605*	-	*48.560.605*	-
- DNTN Khánh Trân	*27.438.900*	-	*27.438.900*	-
- Công ty TNHH MTV TM Ngọc Tài	*60.718.250*	-	-	-
Cộng	**1.871.087.065**	**718.310.485**	**951.509.170**	**139.181.223**

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc trừ đi khoản trích lập dự phòng.

Tình hình biến động dự phòng phải thu khó đòi như sau

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(812.327.947)	(660.318.206)
Trích lập trong năm	(383.448.633)	(156.009.741)
Hoàn nhập trong năm	43.000.000	4.000.000
Số cuối năm	**(1.152.776.580)**	**(812.327.947)**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
Chi tiết	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	3.054.500.850	-	7.478.267.453	-
Hàng hóa	4.413.596.483	-	5.503.243.033	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	1.865.108.998	-
Cộng	**7.468.097.333**	**-**	**14.846.619.484**	**-**

Trong đó:

- Công ty không có hàng tồn kho được dùng thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay.
- Công ty không có giá trị hàng hoá tồn kho mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ.

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ quản lý	15.424.416	13.843.378
Cộng	**15.424.416**	**13.843.378**

Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	13.843.378	67.207.482
Tăng trong năm	1.208.574.476	22.587.273
Phân bổ trong năm	(1.206.993.438)	(75.951.377)
Số cuối năm	**15.424.416**	**13.843.378**

8b. *Chi phí trả trước dài hạn*

Chi tiết	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
Tiền thuê đất trả một lần [1]	4.933.208.210	5.122.946.978
Chi phí sửa chữa xử lý nước thải	131.689.375	88.963.430
Chi phí môi giới đầu tư khu 33.000 m^2 [2]	5.160.910.950	-
Chi phí tư vấn đầu tư khu 33.000 m^2 [2]	3.440.607.300	-
Công cụ dụng cụ	307.914.535	386.641.784
Chi phí khác	54.321.671	130.003.537
Cộng	**14.028.652.041**	**5.728.555.729**

[1] Theo Hợp đồng thuê đất số 4598/HĐ-GTĐ ngày 06 tháng 04 năm 1999 với Sở Địa chính – Nhà đất Tp. Hồ Chí Minh tại xã Tân An Hội, Trung Lập Hạ và thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, diện tích 2.206.433 m^2, thời gian thuê 50 năm kể từ ngày 30 tháng 12 năm 1998, phương thức trả tiền thuê đất: trả tiền thuê đất theo định kỳ hàng năm. Trong đó:

- Phần diện tích 81.971,5 m^2 đã nộp tiền thuê đất từ 01/01/2016 đến 30/12/2048 với số tiền 1.352.529.750 VND theo thông báo nộp tiền thuê đất số 18887/TB-CT ngày 28 tháng 12 năm 2017.

- Phần diện tích 919.095,59 m^2 đã nộp tiền thuê đất từ 01/01/2017 đến 29/12/2048 với số tiền 4.760.096.823 VND theo thông báo nộp tiền thuê đất số 8214/TB-CT ngày 14 tháng 7 năm 2017.

[2] Là khoản phí tư vấn đầu tư và phí môi giới liên quan đến tiền cho thuê đất của 33.000m2 đất, ký hiệu lô đất: Lô C3, đường D4, D6, tại KCN Tây Bắc Củ Chi, huyện Củ Chi, Tp.HCM. Thời hạn cho thuê đất từ ngày 28/9/2022 đến ngày 30/12/2048.

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
Số đầu năm	5.728.555.729	5.912.006.710
Tăng trong năm	9.114.627.476	526.909.999
Phân bổ trong năm	(814.531.164)	(710.360.980)
Số cuối năm	**14.028.652.041**	**5.728.555.729**

9. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
I. Nguyên giá						
1. Số đầu năm	**32.316.240.094**	**7.670.936.600**	**7.833.395.132**	**4.127.830.506**	**874.917.293**	**52.823.319.625**
2. Tăng trong năm	2.661.259.721	550.983.206	2.290.170.182	105.484.406	177.852.629	5.785.750.144
Mua sắm trong năm	-	*550.983.206*	*2.290.170.182*	*105.484.406*	*177.852.629*	*3.124.490.423*
Xây dựng cơ bản	*2.661.259.721*	-	-	-	-	*2.661.259.721*
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	**34.977.499.815**	**8.221.919.806**	**10.123.565.314**	**4.233.314.912**	**1.052.769.922**	**58.609.069.769**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	6.100.918.333	5.617.967.410	7.833.395.132	2.752.810.543	874.917.293	23.180.008.711
II. Giá trị hao mòn						
1. Số đầu năm	**19.517.912.187**	**6.874.292.801**	**7.833.395.132**	**3.630.094.215**	**838.365.637**	**38.694.059.972**
2. Tăng trong năm	1.274.828.910	311.807.104	210.547.909	177.715.208	53.285.106	2.028.184.237
Khấu hao trong năm	*1.274.828.910*	*311.807.104*	*210.547.909*	*177.715.208*	*53.285.106*	*2.028.184.237*
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	**20.792.741.097**	**7.186.099.905**	**8.043.943.041**	**3.807.809.423**	**891.650.743**	**40.722.244.209**
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	***12.798.327.907***	***796.643.799***	-	***497.736.291***	***36.551.656***	***14.129.259.653***
2. Tại ngày cuối năm	***14.184.758.718***	***1.035.819.901***	***2.079.622.273***	***425.505.489***	***161.119.179***	***17.886.825.560***
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	286.476.190	-	-	-	-

Trong đó:

– Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có tài sản cố định hữu hình dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

– Công ty không có các cam kết mua bán tài sản có giá trị lớn trong tương lai.

10. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm kế toán	Cộng
I. Nguyên giá			
1. Số đầu năm	**7.115.446.550**	**279.000.000**	**7.394.446.550**
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	**7.115.446.550**	**279.000.000**	**7.394.446.550**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	**1.568.225.861**	**69.843.750**	**1.638.069.611**
2. Tăng trong năm	227.522.748	34.875.000	262.397.748
Khấu hao trong năm	*227.522.748*	*34.875.000*	*262.397.748*
3. Giảm trong năm	-		-
4. Số cuối năm	1.795.748.609	104.718.750	1.900.467.359
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	***5.547.220.689***	***209.156.250***	***5.756.376.939***
2. Tại ngày cuối năm	***5.319.697.941***	***174.281.250***	***5.493.979.191***
Trong đó:			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Trong đó:

– Công ty không có tài sản dùng để thế chấp đảm bảo vay.

– Công ty không có cam kết mua bán tài sản có giá trị lớn trong tương lai

(*) Bao gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dưới đây:

- Quyền sử dụng đất trạm kinh doanh xăng dầu số 6 theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 274582, ngày 25 tháng 09 năm 2009, thời hạn thuê 50 năm, diện tích 418 m2, tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất trạm kinh doanh xăng dầu số 8 theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 22255 ngày 10 tháng 09 năm 2013, thời hạn thuê 50 năm, diện tích 932,3 m2, tại xã Phú Mỹ Hưng, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất của trạm kinh doanh xăng dầu số 17 tại thửa đất số 106, thuộc tờ bản đồ số 46, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 103986, số vào sổ cấp GCN: CT 80752, cấp ngày 07 tháng 9 năm 2020, diện tích 1.118,9 m^2 (gồm 848,9 m^2 trồng cây lâu năm với thời gian sử dụng đến hết ngày 14 tháng 5 năm 2034 và 270 m^2 đất ở tại nông thôn với thời gian sử dụng lâu dài), mục đích sử dụng: đất thương mại - dịch vụ (Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 17), nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất

như giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 270 m^2, nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với 848,9 m^2.

11. Bất động sản đầu tư

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất(*)	Cơ sở hạ tầng	Cộng
I. Nguyên giá			
1. Số đầu năm	**126.835.096.412**	**139.135.666.920**	**265.970.763.332**
2. Tăng trong năm	-	12.880.313.068	12.880.313.068
Xây dựng cơ bản	-	*12.880.313.068*	*12.880.313.068*
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	**126.835.096.412**	**152.015.979.988**	**278.851.076.400**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	12.351.979.990	12.351.979.990
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	**47.402.650.430**	**84.788.195.898**	**132.190.846.328**
2. Tăng trong năm	3.002.016.252	6.457.743.592	9.459.759.844
Khấu hao trong năm	*3.002.016.252*	*6.457.743.592*	*9.459.759.844*
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	**50.404.666.682**	**91.245.939.490**	**141.650.606.172**
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	***79.432.445.982***	***54.347.471.022***	***133.779.917.004***
2. Tại ngày cuối năm	**76.430.429.730**	**60.770.040.498**	***137.200.470.228***

Trong đó:

- Công ty không có bất động sản dùng để thế chấp đảm bảo vay.
- Công ty không có cam kết mua bán bất động sản có giá trị lớn trong tương lai
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có cơ sở hạ tầng (Hòn non bộ) hư hỏng đang chờ thanh lý có nguyên giá: 80.600.000 VND, giá trị còn lại: 0 VND

(*) Là Quyền sử dụng đất khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi (gồm chi phí thuê đất, chi phí đền bù giải tỏa, giải phóng mặt bằng...để hình thành khu công nghiệp).

Theo qui định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
Thu nhập từ việc cho thuê	28.963.889.954	21.937.484.509
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	9.459.759.844	9.310.138.297
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi tiết	**Số đầu năm**	**Chi phí phát sinh trong năm**	**Kết chuyển vào TSCĐ trong năm**	**Số cuối năm**
Mua sắm tài sản	-	***2.474.754.182***	***(2.474.754.182)***	-
Mua xe VOLVO	-	2.290.170.182	(2.290.170.182)	-
Máy thổi khí ANLET- Nhật Bản Model 5BE150H	-	184.584.000	(184.584.000)	-
Xây dựng cơ bản	***30.841.782.332***	***26.767.524.094***	***(16.191.309.030)***	***41.417.997.396***
San lấp mặt bằng 5.3ha KCN Tây Bắc Củ Chi [(1)]	19.380.942.362	134.683.498	(12.880.313.068)	6.635.312.792
Chuyển nhương Quyền sử dụng đất KCN Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 2 [(2)]	-	23.636.091.777	-	23.636.091.777
Chi phí thành lập KCN Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 2 [(2)]	4.817.871.053	-	-	4.817.871.053
Khu tái định cư tại KCN Tây Bắc Củ Chi	2.272.717.478	-	-	2.272.717.478
Đền bù giải tỏa KCN Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 2[(2)]	1.851.070.350	-	-	1.851.070.350
Trung tâm dịch vụ Củ Chi (trạm dừng chân Tân Thông Hội)	1.844.102.909	-	-	1.844.102.909
Xây dựng của hàng Xăng dầu số 17	314.247.143	2.996.748.819	(3.310.995.962)	-
Các hạng mục khác	360.831.037	-	-	360.831.037
Cộng	**30.841.782.332**	**29.242.278.276**	**(18.666.063.212)**	**- 41.417.997.396**

Trong đó:

– Công ty không có chi phí xây dựng cơ bản dở dang dùng để thế chấp đảm bảo vay

– Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm với số tiền 0 VND.

[(1)] Dự án mặt bằng còn lại 1,7ha đã đầu tư xong, đã được cấp quyền sử dụng đất và đang tìm nhà đầu tư để cho thuê.

[(2)] Là các chi phí liên quan đến đầu tư khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 2. Trong đó, chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Hội đồng quản trị ủy quyền cho ông Lê Văn Tư và ông Nguyễn Minh Vương theo Nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 10 năm 2022 nhận chuyển

nhượng và đứng tên sở hữu. Các quyền sử dụng đất đã sang tên cho Lê Văn Tư và Nguyễn Minh Vương như sau :

STT	Tên CSH	Số sổ	Thửa	Tờ bản đồ	Địa chỉ	Diện tích	Hình thức SD	Mục đích SD	Thời hạn SD	Ngày chuyển nhượng
1	Lê Văn Tư	DĐ 864 140	74	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.673,40	SDR	Đất trồng cây hàng năm khác	01/7/2064	08/7/2022
2	Lê Văn Tư	W169348	127; 128	6	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	3.002		Lúa màu	2064	04/8/2022
3	Lê Văn Tư	BĐ 555738	74	52	Xã Trung Lập Hạ	2.475,50	SDR	Đất trồng lúa	2025	09/9/2022
4	Lê Văn Tư	BE 055558	110	48	Xã Trung Lập Hạ	789,7	SDR	Đất trồng lúa	2025	09/9/2022
5	Lê Văn Tư	CĐ 304505	582	11	Xã Phước Hiệp, H Củ Chi	907,70	SDR	Đất chuyên trồng lúa nước	01/7/2064	07/10/2022
6	Nguyễn Minh Vương	BK 905984	246	11	Xã Phước Hiệp, H Củ Chi	3.842,40	SDR	Đất trồng cây hàng năm khác	2032	07/10/2022
7	Lê Văn Tư	AC863105	29	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.923,60	SDR	Đất trồng lúa	2025	19/10/2022
8	Nguyễn Minh Vương	T 420558	64	6	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.307,00		Lúa màu	2064	04/11/2022

13. Phải trả người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả người bán khác	***6.541.714.479***	***779.799.810***
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	5.794.028.025	-
Công ty Cp Vận tải và DV Petrolimex Sài Gòn	245.430.000	157.380.950
Các đối tượng khác	502.256.454	622.418.860
Cộng	**6.541.714.479**	**779.799.810**

Công ty không phát sinh nợ quá hạn chưa thanh toán.

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước là bên liên quan	-	-
Người mua trả tiền trước khác	***6.766.888***	***3.612.146.713***
Các khách hàng khác	6.766.888	3.612.146.713
Cộng	**6.766.888**	**3.612.146.713**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	14.951.653.611	(14.367.166.295)	-	584.487.316
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.518.608.095	5.799.943.936	(5.967.905.569)	-	1.350.646.462
Thuế thu nhập cá nhân	-	45.896.147	1.479.939.922	(1.456.939.120)	-	68.896.949
Tiền thuê đất	-	-	348.228.386	(348.228.386)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	33.694.103	(33.694.103)	-	-
Cộng	-	**1.564.504.242**	**22.613.459.958**	**(22.173.933.473)**	-	**2.004.030.727**

Thuế Giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8%, 10%.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập cá nhân

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Tiền thuê đất

Tiền thuê đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Phải trả người lao động

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	192.436.907	3.124.500.000
Tiền thưởng phải trả	-	-
Cộng	**192.436.907**	**3.124.500.000**

17. Doanh thu chưa thực hiện

Là tiền thuê đất khu công nghiệp.

17a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện các bên liên quan	-	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	***21.396.100.655***	***18.040.672.828***
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	3.487.388.892	-
Công ty CP TM Bia Sài gòn Trung tâm – CN Củ Chi	3.994.248.192	4.000.706.592
Công ty TNHH Hansae Việt Nam	1.740.332.015	3.084.065.964
Công ty Cổ phần Cao su Sài Gòn Kymdan	1.147.372.236	1.147.372.212
Các khách hàng khác	11.026.759.320	9.808.528.060
Cộng	**21.396.100.655**	**18.040.672.828**

17b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện các bên liên quan	-	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	***478.230.713.221***	***377.141.029.723***
Công ty CP TM Bia Sài gòn Trung tâm – CN Củ Chi	99.824.273.567	105.274.573.709
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	82.606.071.300	-
Công ty TNHH Hansae Việt Nam	47.352.677.673	50.614.198.108
Công ty TNHH Clover	33.181.541.868	34.508.803.536
Công ty Cổ phần Cao su Sài Gòn Kymdan	25.656.973.983	26.804.346.299
Công ty Cổ phần Sữa Quốc tế	18.125.080.070	18.850.083.278
Các khách hàng khác	171.484.094.760	141.089.024.793
Cộng	**478.230.713.221**	**377.141.029.723**

Công ty không có Hợp đồng có khả năng không thực hiện được.

18. Phải trả khác

18a. Phải trả ngắn hạn khác

Chi tiết	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan	-	-
Phải trả ngắn hạn các đối tượng khác	***3.014.071.528***	***951.944.044***
Cổ tức phải trả	1.496.293.820	803.497.770
Nhận ký quỹ, ký cược	1.395.000.000	40.000.000
Hộ kinh doanh Lê Văn Phi	*700.000.000*	-
Hộ kinh doanh Lê Minh Thi	*580.000.000*	-
Khách hàng khác	*115.000.000*	*40.000.000*
Các khoản phải trả khác	122.777.708	108.446.274
Cộng	**3.014.071.528**	**951.944.044**

18b. Phải trả dài hạn khác

Chi tiết	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
Phải trả dài hạn khác các bên liên quan	-	-
Phải trả dài hạn các đối tượng khác	***1.584.467.893***	***2.898.000.093***
Nhận ký quỹ, ký cược	1.411.390.000	2.727.340.000
- Hộ kinh doanh Lê Văn Phi	-	*700.000.000*
- Công ty CP Tập đoàn Tín Thành	*600.000.000*	*600.000.000*
- Hộ kinh doanh Lê Minh Thi	-	*580.000.000*
- Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại Tô Ba	*315.000.000*	*315.000.000*
- Công ty CP Cơ khí và Đúc kim loại Bách khoa	*200.000.000*	*200.000.000*
- Các khách hàng khác	*296.390.000*	*332.340.000*
Các khoản phải trả khác	173.077.893	170.660.093
Cộng	**1.584.467.893**	**2.898.000.093**

18c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận(*)	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	21.166.204	3.211.184.519	(3.227.249.162)	5.101.561
Quỹ phúc lợi	729.841.953	1.636.589.846	(1.697.546.000)	668.885.799
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	13.527.372	420.626.975	(420.624.100)	13.530.247
Cộng	**764.535.529**	**5.268.401.340**	**(5.345.419.262)**	**687.517.607**

(*) Công ty trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 số 06/NQ-HĐCĐ ngày 25 tháng 3 năm 2022.

20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	**177.438.650.000**	**42.348.674.000**	**(4.118.929.325)**	**24.071.844.229**	**35.665.396.298**	**275.405.635.202**
Tăng trong năm trước	-	-	-	-	32.563.469.753	32.563.469.753
Giảm trong năm trước	-	-	-	-	(27.878.254.711)	(27.878.254.711)
Số dư cuối năm trước / Đầu năm nay	**177.438.650.000**	**42.348.674.000**	**(4.118.929.325)**	**24.071.844.229**	**40.350.611.340**	**280.090.850.244**
Tăng trong năm	-	-	-	-	24.913.956.670	24.913.956.670
Giảm trong năm	-	-	-	-	(40.350.611.340)	(40.350.611.340)
Số dư cuối năm	**177.438.650.000**	**42.348.674.000**	**(4.118.929.325)**	**24.071.844.229**	**24.913.956.670**	**264.654.195.574**

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Chi tiết	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ đông Nhà nước (*)	25,68%	45.562.500.000	45.562.500.000
Cổ đông khác	74,32%	131.876.150.000	131.876.150.000
Cộng	**100,00%**	**177.438.650.000**	**177.438.650.000**

(*) Cổ đông nhà nước là Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (HFIC).

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

Chi tiết	**Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp**	**Vốn điều lệ đã góp**	**Vốn điều lệ còn phải góp**
Cổ đông Nhà nước	45.562.500.000	45.562.500.000	-
Cổ đông khác	131.876.150.000	131.876.150.000	-
Cộng	**177.438.650.000**	**177.438.650.000**	**-**

20c. ***Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận***

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ *Vốn góp đầu năm*	*177.438.650.000*	*177.438.650.000*
+ *Vốn góp tăng trong năm*	-	-
+ *Vốn góp giảm trong năm*	-	-
+ *Vốn góp cuối năm*	*177.438.650.000*	*177.438.650.000*
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	35.082.210.000	22.803.436.500

20d. ***Cổ phiếu***

Chi tiết	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	17.743.865	17.743.865
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	17.743.865	17.743.865
Cổ phiếu phổ thông	*17.743.865*	*17.743.865*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	202.760	202.760
Cổ phiếu phổ thông	*202.760*	*202.760*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.541.105	17.541.105
Cổ phiếu phổ thông	*17.541.105*	*17.541.105*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

20e. *Cổ tức*

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
- Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ	*(34.389.413.950)*	*(22.533.789.100)*
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	*(34.389.413.950)*	*(22.533.789.100)*
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-

20f. *Quỹ đầu tư phát triển*

- Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

- Việc trích và sử dụng quỹ đầu tư phát triển phải theo chính sách tài chính hiện hành đối với từng loại doanh nghiệp hoặc quyết định của chủ sở hữu.

20g. *Phân phối lợi nhuận*

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 03 năm 2022 như sau:

Số dư đầu năm		40.350.611.340
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		24.913.956.670
Phân phối trong năm:		(40.350.611.340)
- Quỹ khen thưởng	*(3.211.184.519)*	
- Quỹ phúc lợi	*(1.636.589.846)*	
- Quỹ thưởng Ban Điều hành	*(420.626.975)*	
- Chia cổ tức cho các cổ đông	*(35.082.210.000)*	
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm		**24.913.956.670**

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Là nợ khó đòi đã xử lý.

Chi tiết	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**	**Nguyên nhân**
Công ty TNHH Cơ khí Bến Thành	418.557.150	418.557.150	Không thể thu hồi
Ngô Thái Đức	7.352.000	7.352.000	Không thể thu hồi
Cộng	**425.909.150**	**425.909.150**	

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT:VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a Tổng doanh thu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hàng hóa	419.365.905.232	263.566.386.549
Doanh thu cho thuê tài sản	28.963.889.954	21.937.484.509
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.578.091.454	13.651.102.918
Doanh thu chuyển nhượng QSDĐ	9.260.464.454	-
Cộng	**474.168.351.094**	**299.154.973.976**

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c.

Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con, công ty liên doanh, liên kết như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc		
Doanh thu bán hàng	122.781.514	52.936.236
Doanh thu cho thuê mặt bằng	109.090.909	393.636.365

2. Giá vốn hàng bán

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng hóa	409.597.481.126	244.194.288.844
Giá vốn cho thuê tài sản	9.459.759.844	9.310.138.297
Giá vốn chuyển nhượng QSDĐ	1.865.108.998	-
Cộng	**420.922.349.968**	**253.504.427.141**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	20.452.268.357	19.655.465.572
Lãi kinh doanh chứng khoán	4.834.461.300	2.988.628.600
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.400.000.000	497.467.670
Lãi bán hàng trả chậm	229.839.268	122.112.511
Cộng	**27.916.568.925**	**23.263.674.353**

4. Chi phí tài chính

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí chuyển nhượng chứng khoán	52.956.960	64.802.085
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	23.308.878.110	-
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	(36.494.530)	-
Cộng	**23.325.340.540**	**64.802.085**

5. Chi phí bán hàng

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên bán hàng	7.892.363.863	7.459.178.221
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	175.511.068	166.564.705
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.673.103.564	1.774.473.806
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.266.456.827	4.788.470.947
Chi phí khác	649.767.362	935.667.850
Cộng	**15.657.202.684**	**15.124.355.529**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	5.662.630.195	7.661.576.079
Chi phí vật liệu quản lý	114.590.200	137.312.487
Chi phí đồ dùng văn phòng	272.210.337	214.102.120
Chi phí khấu hao tài sản cố định	617.478.421	441.982.647
Thuế, phí và lệ phí	(642.265.019)	739.095.636
Dự phòng phải thu khó đòi	383.448.633	156.009.741
Hoàn nhập nợ phải thu khó đòi	(43.000.000)	(4.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.464.244.446	1.874.213.010
Các chi phí khác	2.687.593.079	1.838.515.940
Cộng	**11.516.930.292**	**13.058.807.660**

7. Thu nhập khác

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	64.498.174	75.882.818
Cộng	**64.498.174**	**75.882.818**

8. Chi phí khác

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Tiền chậm nộp thuế	13.694.103	-
Cộng	**13.694.103**	**-**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được tạm tính như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**30.713.900.606**	**40.742.138.732**
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(1.714.180.927)	151.206.162
- Các khoản điều chỉnh tăng	*685.819.073*	*648.673.832*
+ Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	480.000.000	520.000.000
+ Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh	205.819.073	128.673.832
- Các khoản điều chỉnh giảm	*(2.400.000.000)*	*(497.467.670)*
Cổ tức	(2.400.000.000)	(497.467.670)
Thu nhập chịu thuế	28.999.719.679	40.893.344.894
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	28.999.719.679	40.893.344.894
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**5.799.943.936**	**8.178.668.979**

Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế, do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty	24.913.956.670	32.563.469.753
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(3.948.862.132)	(5.268.401.340)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng HĐQT (*)	*(3.948.862.132)*	*(5.268.401.340)*
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.965.094.538	27.295.068.413
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	17.541.105	17.541.105
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	**1.195**	**1.556**

(*) Công ty tạm ước tính Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Hội đồng quản trị với tỷ lệ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 3 năm 2022. Các khoản tạm trích này sẽ được điều chỉnh lại theo số trích thực tế khi có Nghị Quyết chính thức của Đại hội cổ đông.

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	17.541.105	17.541.105
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại trong năm	-	-
...	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	**17.541.105**	**17.541.105**

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.965.094.538	27.295.068.413
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
...		
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	20.965.094.538	27.295.068.413
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	17.541.105	17.541.105
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	**1.195**	**1.556**

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	17.541.105	17.541.105
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại trong năm	-	-
...	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (cổ phiếu)	**17.541.105**	**17.541.105**

12. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	562.311.605	517.979.312
Chi phí nhân công	13.554.994.058	15.120.754.300
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.750.341.829	11.526.594.750
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.241.617.417	8.942.524.492
Chi phí khác	3.677.809.074	2.774.183.790
Cộng	**38.787.073.983**	**38.882.036.644**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (ĐVT:VND)

1. Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm, Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền.

2. Các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng

Công ty không có các khoản tiền và tương đường tiền đang nắm giữ nhưng không được sử dụng.

3. Tiền thu từ đi vay

Công ty không phát sinh thu tiền từ đi vay.

4. Tiền trả nợ gốc vay

Công ty không phát sinh tiền trả nợ gốc vay.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN BỔ SUNG KHÁC (ĐVT: VND)

1. Tài sản tiềm tàng

Công ty không có tài sản tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

2. Nợ tiềm tàng

Công ty không có nợ tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

3. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	21.702.438.307	11.824.635.625
Trên 1 năm đến 5 năm	35.649.098.312	32.045.203.278
Trên 5 năm	63.399.925.044	44.991.613.237
Cộng	**120.751.461.663**	**88.861.452.140**

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong năm là 2.397.344.656 VND (cùng kỳ năm trước là 8.223.790.012 VND).

4. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

4a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành.

Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Cam kết bảo lãnh

Công ty không dùng tài sản cố định, hàng tồn kho.... để bảo đảm cho khoản vay của các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Ngoài ra, không có các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt nào dùng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt (*):

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
Tiền lương	2.595.443.112	2.743.307.204
Thù lao	732.000.000	793.000.000
Tiền thưởng	768.020.600	756.667.000
Cổ tức nhận được	3.761.910.000	2.445.240.900
Cộng	**7.857.373.712**	**6.738.215.104**

Chi tiết thu nhập của từng thành viên chủ chốt như sau :

Chi tiết	Chức vụ	Lương	Thù lao	Thưởng	Cổ tức	Cộng
Năm nay						
Hội đồng quản trị		*1.957.295.112*	*492.000.000*	*540.284.600*	*3.728.556.000*	*6.718.135.712*
Phan Văn Tới	Chủ tịch	597.013.200	-	181.734.800	303.740.000	1.082.488.000
Đoàn Minh Duy	Phó Chủ tịch kiêm TGĐ	878.576.712	132.000.000	142.755.800	1.301.096.000	2.454.428.512
Nguyễn Văn Tâm	Thành viên kiêm PTGĐ	481.705.200	120.000.000	116.238.000	1.080.000.000	1.797.943.200
Phan Hoàng Tuấn	Thành viên	-	120.000.000	49.778.000	1.043.720.000	1.213.498.000
Trần Việt Anh	Thành viên	-	120.000.000	49.778.000	-	169.778.000
Ban Kiểm soát		-	*240.000.000*	*99.556.000*	*9.040.000*	*348.596.000*
Phạm Văn Hậu	Trưởng ban	-	120.000.000	49.778.000	3.040.000	172.818.000
Nguyễn Thanh Nhựt	Thành viên	-	60.000.000	24.889.000	6.000.000	90.889.000
Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	Thành viên	-	60.000.000	24.889.000	-	84.889.000
Ban Điều hành		*638.148.000*		*128.180.000*	*24.314.000*	*790.642.000*
Trần Hữu Nghĩa	Phó TGĐ	376.662.000	-	67.645.000	19.364.000	463.671.000
Phạm Trà Mỹ Hạnh (*)	Kế toán trưởng	154.187.600	-	58.535.000	4.950.000	217.672.600
Liêu Minh Hiền (*)	Kế toán trưởng	107.298.400	-	2.000.000	-	109.298.400
Cộng		**2.595.443.112**	**732.000.000**	**768.020.600**	**3.761.910.000**	**7.857.373.712**

(*) Bà Liêu Minh Hiền được bổ nhiệm thay thế Bà Phạm Trà Mỹ Hạnh từ ngày 01 tháng 9 năm 2022.

Chi tiết	Chức vụ	Lương	Thù lao	Thưởng	Cổ tức	Cộng
Năm trước						
Hội đồng quản trị		*2.023.896.004*	*533.000.000*	*531.362.000*	*2.423.561.400*	*5.511.819.404*
Phan Văn Tới	Chủ tịch	732.243.400	-	196.262.000	197.431.000	1.125.936.400
Đoàn Minh Duy	Phó Chủ tịch kiêm TGĐ	723.377.404	143.000.000	144.700.000	845.712.400	1.856.789.804
Nguyễn Văn Tâm	Thành viên kiêm PTGĐ	568.275.200	130.000.000	108.400.000	702.000.000	1.508.675.200
Phan Hoàng Tuấn	Thành viên	-	130.000.000	41.000.000	678.418.000	849.418.000
Trần Việt Anh	Thành viên	-	130.000.000	41.000.000	-	171.000.000
Ban Kiểm soát		-	*260.000.000*	*82.000.000*	*5.876.000*	*347.876.000*
Phạm Văn Hậu	Trưởng ban	-	130.000.000	41.000.000	1.976.000	172.976.000
Nguyễn Thanh Nhựt	Thành viên	-	65.000.000	20.500.000	3.900.000	89.400.000
Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	Thành viên	-	65.000.000	20.500.000	-	85.500.000
Ban Điều hành		*719.411.200*	-	*143.305.000*	*15.803.500*	*878.519.700*
Trần Hữu Nghĩa	Phó TGĐ	423.122.000	-	67.555.000	12.586.000	503.263.000
Phạm Trà Mỹ Hạnh	Kế toán trưởng	296.289.200	-	75.750.000	3.217.500	375.256.700
Cộng		**2.743.307.204**	**793.000.000**	**756.667.000**	**2.445.240.900**	**6.738.215.104**

(*) Các thành viên chủ chốt là các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành.

4b. *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty theo quy định bao gồm:

- Các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát,
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ,
- Các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	**Mối quan hệ**
Ngân hàng TMCP Việt Á	Công ty là cổ đông góp vốn và Ông Phan Văn Tới là thành viên Hội đồng quản trị tại ngân hàng
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc	Công ty là cổ đông góp vốn và Ông Phan Văn Tới là thành viên Hội đồng quản trị

Giao dịch với các bên liên quan khác

Giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c.

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
Ngân hàng TMCP Việt Á		
Tiền gửi thu hồi trong năm	-	12.647.000.000
Tiền lãi phát sinh	-	685.840.131
Bán cổ phiếu	30.470.178.700	40.212.761.400
Mua cổ phiếu	19.703.654.160	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc		
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ		
Thu tiền bán hàng	135.059.670	52.936.236
Thu tiền cho thuê mặt bằng	60.000.000	483.000.000
Mua hàng		
Phải trả mua hàng, dịch vụ	73.440.000	70.320.000
Đã trả tiền mua hàng, dịch vụ	73.440.000	134.247.024
Giao dịch khác		
Lợi nhuận phải thu	-	497.467.670
Lợi nhuận đã thu	-	497.467.670

Cam kết bảo lãnh

Công ty không dùng tài sản cố định, hàng tồn kho.... để bảo đảm cho khoản vay của các bên liên quan khác.

Ngoài ra, không có các bên liên quan khác nào dùng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty.

Số dư với các bên liên quan:

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

5. Chi phí lãi vay vốn hoá

Trong năm, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hoá.

6. Báo cáo theo bộ phận

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Theo lĩnh vực kinh doanh

Chi tiết	Hoạt động thương mại	Hoạt động cho thuê KCN	Hoạt động khác	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	419.365.905.232	28.963.889.954	25.838.555.908	474.168.351.094
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
Giá vốn hàng bán	409.597.481.126	9.459.759.844	1.865.108.998	420.922.349.968
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**9.768.424.106**	**19.504.130.110**	**23.973.446.910**	**53.246.001.126**
Năm trước				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	263.566.386.549	21.937.484.509	13.651.102.918	299.154.973.976
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
Giá vốn hàng bán	244.194.288.844	9.310.138.297	-	253.504.427.141
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**19.372.097.705**	**12.627.346.212**	**13.651.102.918**	**45.650.546.835**

Theo khu vực địa lý

Trong năm, hoạt động của Công ty toàn bộ thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam.

7. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

8. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

9. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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