



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CỬ CHỈ**
ĐT : 028.38921 737 FAX : 028.38921 008

MÃ SỐ THUẾ : 0302704764

*(Ban hành theo Thông số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014
của Bộ Tài Chính)*

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY QUÝ IV NĂM 2019

(Từ ngày 01 tháng 10 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019)

Bảng Cân đối Kế toán giữa niên độ

Đơn vị báo cáo: Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp - Thương Mại Củ Chi
Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, Huyện Củ Chi, Tp.HCM

Mẫu số B01a-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV Năm 2019

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: đồng VN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối Quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		303,119,096,104	287,953,042,026
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		22,558,275,714	93,035,787,479
1. Tiền	111		4,991,107,921	6,641,749,286
2. Các khoản tương đương tiền	112		17,567,167,793	86,394,038,193
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		243,610,000,000	166,780,000,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		243,610,000,000	166,780,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		27,187,753,346	23,512,488,495
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		9,014,733,280	8,673,410,225
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		228,650,000	241,196,395
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		18,296,812,145	15,142,700,456
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(649,099,193)	(544,818,581)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		296,657,114	
IV. Hàng tồn kho	140		9,763,067,044	4,624,766,052
1. Hàng tồn kho	141		9,874,373,689	4,624,766,052
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(111,306,645)	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		387,931,087,910	400,300,542,188
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1,431,995,564	1,734,147,088
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216		1,431,995,564	1,734,147,088
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		21,873,841,731	23,900,502,929

1.Tài sản cố định hữu hình	221		17,662,235,971	19,850,971,623
- Nguyên giá	222		52,415,049,625	53,941,331,227
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(34,752,813,654)	(34,090,359,604)
2.Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3.Tài sản cố định vô hình	227		4,211,605,760	4,049,531,306
- Nguyên giá	228		5,400,518,692	5,121,518,692
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1,188,912,932)	(1,071,987,386)
III. Bất động sản đầu tư	230		152,450,973,097	161,977,494,422
- Nguyên giá	231		265,970,763,332	265,970,763,332
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(113,519,790,235)	(103,993,268,910)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		33,732,631,800	33,207,705,388
1.Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2.Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		33,732,631,800	33,207,705,388
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		171,676,656,027	172,908,052,413
1.Đầu tư vào công ty con	251			
2.Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		32,450,000,000	34,900,000,000
3.Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		139,834,800,000	139,834,800,000
4.Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(608,143,973)	(1,826,747,587)
5.Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6,764,989,691	6,572,639,948
1.Chi phí trả trước dài hạn	261		6,764,989,691	6,572,639,948
2.Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3.Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4.Tài sản dài hạn khác	268			
Tổng cộng tài sản (270=100+200)	270		691,050,184,014	688,253,584,214
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		418,291,269,771	417,662,789,728
I. Nợ ngắn hạn	310		25,176,509,552	24,408,714,503
1.Phải trả người bán ngắn hạn	311		1,630,093,948	2,942,373,199
2.Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		131,087,400	276,126,010
3.Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		2,190,580,989	2,743,710,443
4.Phải trả người lao động	314		1,123,620,432	
5.Chi phí phải trả ngắn hạn	315		228,767,877	411,667,822
6.Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7.Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8.Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		18,138,092,569	16,831,592,734
9.Phải trả ngắn hạn khác	319		1,335,309,845	1,046,240,265
10.Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
11.Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12.Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		398,956,492	157,004,030
13.Quỹ bình ổn giá	323			
14.Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		393,114,760,219	393,254,075,225
1.Phải trả người bán dài hạn	331			

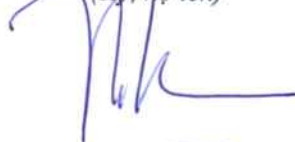
2.Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3.Chi phí phải trả dài hạn	333			
4.Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5.Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6.Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		390,736,160,426	390,543,124,377
7.Phải trả dài hạn khác	337		2,378,599,793	2,710,950,848
8.Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9.Trái phiếu chuyển đổi	339			
10.Cổ phiếu ưu đãi	340			
11.Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12.Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13.Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		272,758,914,243	270,590,794,486
I. Vốn chủ sở hữu	410		272,758,914,243	270,590,794,486
1.Vốn góp của chủ sở hữu	411		177,438,650,000	177,438,650,000
-Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		177,438,650,000	177,438,650,000
-Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2.Thặng dư vốn cổ phần	412		42,348,674,000	42,348,674,000
3.Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4.Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5.Cổ phiếu quỹ	415		(4,118,929,325)	(4,118,929,325)
6.Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7.Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8.Quỹ đầu tư phát triển	418		24,071,844,229	24,071,844,229
9.Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10.Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11.Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		33,018,675,339	30,850,555,582
-LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3,410,584,370	1,597,970,643
-LNST chưa phân phối kỳ này	421b		29,608,090,969	29,252,584,939
12.Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1.Nguồn kinh phí	431			
2.Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432			
Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400)	440		691,050,184,014	688,253,584,214

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Lieu Minh Hien

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Phạm Trà Mỹ Hạnh

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2020



Đoàn Minh Duy

2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ
 Đơn vị báo cáo: Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp - Thương Mại Củ Chi
 Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, Tp.HCM

Mẫu số B02a-DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV năm 2019

Từ ngày 01 tháng 10 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2019		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		104,397,462,909	102,705,755,011	384,577,418,908	398,487,536,955
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		104,397,462,909	102,705,755,011	384,577,418,908	398,487,536,955
4. Giá vốn hàng bán	11		91,627,694,471	90,669,541,052	342,348,042,134	354,044,607,753
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		12,769,768,438	12,036,213,959	42,229,376,774	44,442,929,202
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		5,177,527,664	7,836,839,779	18,511,234,135	17,506,801,480
7. Chi phí tài chính	22		(351,570,928)	237,477,310	(1,218,603,614)	917,917,303
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25		4,593,491,805	4,024,873,506	15,560,865,747	15,220,655,039
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		3,918,550,033	2,058,338,304	9,142,682,983	7,425,037,521
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {(30=20+(21-22)-(25+26)}	30		9,786,825,192	13,552,364,618	37,255,665,793	38,386,120,819
11. Thu nhập khác	31		68,175	940,541	53,590,625	107,549,589
12. Chi phí khác	32		-	-	21,750,000	1,569,441,887
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		68,175	940,541	31,840,625	(1,461,892,298)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		9,786,893,367	13,553,305,159	37,287,506,418	36,924,228,521
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2,037,908,381	2,558,188,407	7,679,415,449	7,671,643,582
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		7,748,984,986	10,995,116,752	29,608,090,969	29,252,584,939
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		371	527	1,418	1,401
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Lieu Minh Hien

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Phạm Trà Mỹ Hạnh



Đoàn Minh Duy

3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ

Đơn vị báo cáo: Công ty CP Đầu Tư Phát Triển CN - Thương Mại Củ Chi

Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, Huyện Củ Chi, Tp.HCM

Mẫu số B03-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01 tháng 01 đến 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng VN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		417,378,784,797	439,265,483,981
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(381,560,365,589)	(379,622,088,133)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(9,778,223,110)	(10,270,539,632)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(8,199,695,475)	(7,230,162,386)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		8,863,531,913	3,380,583,482
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(14,161,679,030)	(21,260,814,478)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		12,542,353,506	24,262,462,834
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1,164,363,755)	(8,536,550,809)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		50,681,818	531,881,700
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(429,930,000,000)	(343,860,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		353,100,000,000	338,560,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(6,000,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2,450,000,000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14,980,713,996	16,946,621,950
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(60,512,967,941)	(2,358,047,159)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức và lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(22,506,897,330)	(22,576,296,700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(22,506,897,330)	(22,576,296,700)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(70,477,511,765)	(671,881,025)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		93,035,787,479	93,707,668,504
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		22,558,275,714	93,035,787,479

Ghi chú: Các chỉ tiêu không có số liệu thì doanh nghiệp không phải trình bày nhưng không được đánh lại "Mã số" chỉ tiêu

Người lập biểu

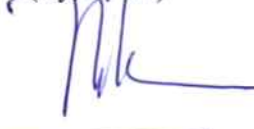
(Ký, họ tên)



Lieu Minh Hien

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Phạm Trà Mỹ Hạnh



Doàn Minh Duy

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có các yếu tố ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty trong kỳ.

6. Cấu trúc Công ty

Công ty có hai (02) Công ty liên doanh, 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 Xây dựng Phát triển Tây Bắc	Đường N4, KCN Tây Bắc Củ Chi, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng, dịch vụ	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
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 2019 là 87 người (số đầu năm là 85 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 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

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:** Chứng từ ghi sổ.

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.

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

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), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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 khi 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.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ 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 (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ 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.

Tỷ lệ hao hụt xăng dầu trong hoạt động kinh doanh xăng dầu được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 43/2015/TT-BCT ngày 08 tháng 12 năm 2015 do Bộ Công thương ban hành. Cụ thể như sau:

Tỷ lệ hao hụt xăng dầu công đoạn xuất tại các cửa hàng bán lẻ xăng dầu:

- | | |
|----------------------------|-------|
| - Xăng sinh học E5 | 0,11% |
| - Xăng khoáng các loại | 0,10% |
| - Dầu điêzen (DO) các loại | 0,06% |

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.

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.

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 kỳ.

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:

- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính;
- 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 quy 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 phân 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 cơ 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 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 chi 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

	<u>Số năm trước</u>	<u>Các điều chỉnh</u>	<u>Số năm trước trình bày lại^(*)</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu quý 4	533	(6)	527
Lãi cơ bản trên cổ phiếu lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	1.418	(17)	1.401

^(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu được trình bày lại trên Báo cáo tài chính do điều chỉnh lại tỷ lệ trích lập thực tế Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi, Quỹ xã hội (16%) theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2019 số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2019.

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 quý IV/2019	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	2.170.140.500	1.802.207.000
1.2	Tiền gửi ngân hàng	2.820.967.421	4.839.542.286
1.3	Các khoản tương đương tiền	17.567.167.793	86.394.038.193
	- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	17.567.167.793	86.394.038.193
	Cộng	22.558.275.714	93.035.787.479

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có tài khoản bị phong tỏa.

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng, 12 tháng và 13 tháng tại các Ngân hàng Thương mại. Chi tiết như sau :

	Số cuối quý IV/2019		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngân hàng TMCP Việt Á – Chi nhánh Củ Chi	55.600.000.000	55.600.000.000	165.320.000.000	165.320.000.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt – CN Tây Sài Gòn	183.010.000.000	183.010.000.000		
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh Củ Chi	5.000.000.000	5.000.000.000	1.460.000.000	1.460.000.000
Cộng	243.610.000.000	243.610.000.000	166.780.000.000	166.780.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dùng để thế chấp đảm bảo vay.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi
 Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh
 Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

2b.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối quý IV/2019		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	32.450.000.000	(608.143.973)	34.900.000.000	(1.826.747.587)
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc ⁽ⁱ⁾	2.450.000.000		4.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn ⁽ⁱⁱ⁾	30.000.000.000	(608.143.973)	30.000.000.000	(1.826.747.587)
Đầu tư vào đơn vị khác	139.834.800.000	-	139.834.800.000	-
Cổ phiếu VAB ⁽ⁱⁱⁱ⁾	139.834.800.000	-	139.834.800.000	-
Cộng	172.284.800.000	(608.143.973)	174.734.800.000	(1.826.747.587)

⁽ⁱ⁾ Là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310532364 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp, sửa đổi lần thứ 3 ngày 28 tháng 8 năm 2019 với tỷ lệ 49%. Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc được chuyển đổi từ Công ty TNHH Một thành viên Cidicons và hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, dịch vụ. 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, Giá trị hợp lý bằng giá gốc đầu tư trừ đi dự phòng

⁽ⁱⁱ⁾ Là khoản góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312789319 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp, 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 chế biến thực phẩm. 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, Giá trị hợp lý bằng giá gốc đầu tư trừ đi dự phòng

⁽ⁱⁱⁱ⁾ Đầu tư vào đơn vị khác là 8.890.322 cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á (VAB).

^(*) Giá trị hợp lý của cổ phiếu VAB được tạm tính bằng giá mua do các khoản đầu tư này do không xác định được giá trị hợp lý. Theo quy định của khoản 2, điều 5, Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng, Ngân hàng TMCP Việt Á kinh doanh có hiệu quả, không bị lỗ nên không trích lập 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.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối quý IV/2019</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	9.014.733.280	8.673.410.225
- DNTN XD Hoàn Sơn	317.091.200	866.529.943
- DNTN XD An Phát	353.991.000	329.448.300
- Công Ty TNHH Shinih Việt Nam	519.005.516	334.869.387
- Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Tín Thành	443.327.597	386.291.554
- DNTN XD Thành Hưng Trảng Bàng	312.294.619	463.216.219
- Công Ty TNHH Chế biến Thực phẩm và Thương mại Hoàng Gia	385.924.600	386.620.200
- Các khách hàng khác	<u>6.683.098.748</u>	<u>5.906.434.622</u>
Cộng	<u>9.014.733.280</u>	<u>8.673.410.225</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối quý IV/2019</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước cho các khách hàng khác</i>	228.650.000	241.196.395
- Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng Ý Tân	150.000.000	142.093.500
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt	78.650.000	71.500.000
- Công Ty XD KV II – TNHH MTV	<u>27.602.895</u>	<u>27.602.895</u>
Cộng	<u>228.650.000</u>	<u>241.196.395</u>

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối quý IV/2019</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	18.296.812.145	15.142.700.456
- Tạm ứng cổ tức	10.524.663.000	10.524.663.000
- Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	6.528.325.942	3.074.957.225
- Các khoản phải thu khác	<u>1.243.823.203</u>	<u>1.543.080.231</u>
Cộng	<u>18.296.812.145</u>	<u>15.142.700.456</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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

Chủ yếu là các khoản ký quỹ ký cược dài hạn.

	<u>Số cuối quý IV/2019</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	1.431.995.564	1.734.147.088
- Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Cù Chi		584.396.524
- Chi nhánh Tổng Công ty CP Bia Rượu NGK Sài Gòn		309.000.000
- Nhà máy Bia Sài Gòn Cù Chi		
- Công ty Cổ phần Hưng Long		143.545.000
- Công Ty TNHH Nhà Máy Bia Heiniken	544.000.000	
- Công ty TNHH Gas Petrolimex Sài Gòn	269.200.000	247.000.000
- Các khoản phải thu khác	618.795.564	450.205.564
Cộng	<u>1.431.995.564</u>	<u>1.734.147.088</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có các khoản phải thu dài hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

6. Nợ xấu

	<u>Số cuối quý IV/2019</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>
Quá hạn từ 06 tháng – 01 năm	-	-	-	-
Quá hạn từ 01 năm – 02 năm	56.095.064	28.047.532	-	-
- Công Ty TNHH Nam Phương	28.047.532	28.047.532		
Quá hạn từ 02 năm – 03 năm	260.443.600	-	262.443.600	78.233.080
- DNTN Đức Toàn	260.443.600	-	262.443.600	78.233.080
Quá hạn trên 03 năm	360.608.061	-	360.608.061	-
- Đoàn Thanh Tuấn	17.710.250	-	17.710.250	-
- Nguyễn Điền Phong	171.461.955	-	171.461.955	-
- DNTN Xăng dầu Phúc Thịnh	95.436.351	-	95.436.351	-
- Phan Minh Tân	48.560.605	-	48.560.605	-
- DNTN Khánh Trân	27.438.900	-	27.438.900	-
Cộng	<u>677.146.725</u>	<u>28.047.532</u>	<u>623.051.661</u>	<u>78.233.080</u>

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

	<u>Số cuối quý IV/2019</u>		<u>Số cuối quý IV/2018</u>	
Số đầu năm		(544.818.581)		(492.329.861)
Trích lập trong quý		(104.280.612)		(52.488.720)
Hoàn nhập trong quý				-
Số dư cuối quý 4/2019		(649.099.193)		(544.818.581)
7. Hàng tồn kho				
	<u>Số cuối quý IV/2019</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Hàng mua đang đi trên đường	5.244.676.071	-	1.576.942.006	-
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	-	-
Thành phẩm	-	-	-	-
Hàng hóa	4.629.697.618	(111.306.645)	3.047.824.046	-
Cộng	9.874.373.689	(111.306.645)	4.624.766.052	-

Trong đó

- Công ty không có hàng tồn kho được dùng thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay.

8. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối quý IV/2019</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Công cụ dụng cụ	786.647.735	422.734.498
- Chi phí hệ thống thoát nước cửa xả khu tái định cư	187.885.336	375.770.668
- Tiền thuê đất trả một lần (từ ngày 01/01/2017 đến 29/12/2048)	5.584.396.014	5.774.134.782
- Giấy phép xả thải	206.060.606	
Cộng	6.764.989.691	6.572.639.948

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

	<u>Số cuối quý IV/2019</u>	<u>Số cuối quý IV/2018</u>
Số đầu năm	6.572.639.948	5.455.507.445
Phát sinh trong năm	1.011.721.876	1.722.837.850
Phân bổ trong năm	(819.372.133)	(605.705.347)
Số cuối quý IV/2019	6.764.989.691	6.572.639.948

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có các khoản chi phí trả trước dài hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi
 Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh
 Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Số đầu năm	32.316.240.094	8.658.468.202	7.833.395.132	4.258.310.506	874.917.293	53.941.331.227
Tăng trong năm	-	-	-	30.750.000	-	30.750.000
- Mua trong năm	-	-	-	30.750.000	-	30.750.000
- Xây dựng cơ bản	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	1.205.031.602	-	352.000.000	-	1.557.031.602
Số cuối năm	32.316.240.094	7.453.436.600	7.833.395.132	3.937.060.506	874.917.293	52.415.049.625
Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	3.651.376.354	4.094.951.284	6.825.232.405	2.121.122.833	449.366.384	17.142.049.260
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	15.657.211.199	6.808.248.925	7.690.572.073	3.275.670.834	658.656.573	34.090.359.604
Tăng trong năm	1.355.478.112	443.624.912	100.816.272	224.495.020	73.321.336	2.197.735.652
- Khấu hao trong năm	1.355.478.112	443.624.912	100.816.272	224.495.020	73.321.336	2.197.735.652
Giảm trong năm	-	1.205.031.602	-	330.250.000	-	1.535.281.602
Số cuối năm	17.012.689.311	6.046.842.235	7.791.388.345	3.169.915.854	731.977.909	34.752.813.654
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	16.659.028.895	1.850.219.277	142.823.059	982.639.672	216.260.720	19.850.971.623
Tại ngày cuối năm	15.303.550.783	1.406.594.365	42.006.787	767.144.652	142.939.384	17.662.235.971

Trong đó: - Không có tài sản nào dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

- Công ty không có các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai.

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất ^(*)	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	5.121.518.692	-	5.121.518.692
Tăng trong năm	-	279.000.000	279.000.000
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	5.121.518.692	279.000.000	5.400.518.692
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.071.987.386		1.071.987.386
Tăng trong năm	116.831.796		116.925.546
- Khấu hao trong năm	116.831.796	93.750	116.925.546
Giảm trong năm	-		-
Số cuối năm	1.188.819.182	93.750	1.188.912.932
Giá trị còn lại			
<i>Tại ngày đầu năm</i>	<i>4.049.531.306</i>		<i>4.049.531.306</i>
<i>Tại ngày cuối năm</i>	<i>3.932.699.510</i>	<i>278.906.250</i>	<i>4.211.605.760</i>

Trong đó:

- Không có tài sản vô hình được dùng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.
- Công ty không có cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai

^(*) Là 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, với thời hạn thuê 50 năm, diện tích 418 m² tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh và 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 với thời hạn thuê 50 năm, diện tích 932,3 m².

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	<u>Quyền sử dụng đất (*)</u>	<u>Cơ sở hạ tầng</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá			
Số đầu năm	126.835.096.412	139.135.666.920	265.970.763.332
Tăng trong năm	-		
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	126.835.096.412	139.135.666.920	265.970.763.332
<i>Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>		10.259.659.718	10.259.659.718
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	38.211.057.186	65.782.211.724	103.993.268.910
Tăng trong năm	3.002.016.252	6.524.505.073	9.526.521.325
- Khấu hao trong năm	3.002.016.252	6.524.505.073	9.526.521.325
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	41.213.073.438	72.306.716.797	113.519.790.235
Giá trị còn lại			
<i>Tại ngày đầu năm</i>	<i>88.624.039.226</i>	<i>73.353.455.196</i>	<i>161.977.494.422</i>
<i>Tại ngày cuối năm</i>	<i>85.622.022.974</i>	<i>66.828.950.123</i>	<i>152.450.973.097</i>

Trong đó:

- Công ty không có bất động sản được dùng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

(*) Là Quyền sử dụng đất khu công nghiệp Tây Bắc Cù 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:

	<u>Quý IV/2019</u>	<u>Quý IV/2018</u>
Thu nhập từ việc cho thuê	6.953.801.551	5.333.149.915
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	2.340.229.449	2.441.326.167
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê		

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cù Chi
 Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh
 Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển tăng TSCĐ	Giảm khác	Số cuối quý IV/2019
Mua sắm tài sản	3.805.215.897	332.820.959	279.000.000		3.859.036.856
Chi phí chuyển quyền sử dụng đất Cửa hàng Xăng dầu số 16	1.865.108.998	-	-	-	1.865.108.998
Chi phí chuyển quyền sử dụng đất Cửa hàng Xăng dầu số 17	1.940.106.899	53.820.959	-	-	1.993.927.858
Phần mềm quản trị doanh nghiệp hợp nhất AMIS.VN		279.000.000	279.000.000		
Xây dựng cơ bản	29.402.489.491	734.644.183		(263.538.730)	29.873.594.944
Chi phí thành lập khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 2 (*)	4.817.871.053	-	-	-	4.817.871.053
Đền bù giải tỏa khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi(*)	2.125.949.700	-	-	-	2.125.949.700
Khu tái định cư tại khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi	2.233.379.702	-	-	-	2.233.379.702
San lấp mặt bằng 5.3ha KCN Tây Bắc Củ Chi	17.888.585.999	581.056.363	-	-	18.469.642.362
Trung tâm dịch vụ Củ Chi (trạm dừng chân Tân Thông Hội)	1.844.102.909	-	-	-	1.844.102.909
Các hạng mục khác	492.600.128	153.587.820	-	(263.538.730)	382.649.218
	33.207.705.388	1.067.465.142	(279.000.000)	(263.538.730)	33.732.631.800

Trong đó:

- Công ty không có chi phí xây dựng cơ bản dở sang 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.
- (*) Là chi phí thành lập khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 2. Hiện nay Công ty đang triển khai thực hiện dự án.

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối quý IV/2019	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	154.083.750	283.430.750
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc	154.083.750	283.430.750
Phải trả người bán khác	1.476.010.198	2.658.942.449
- CN Công Ty Cổ Phần Hóa Dầu Quân Đội (TP.Hà Nội)		1.220.267.400
- Công Ty TNHH TM Và VT XD Minh Phát		239.393.000
- Công Ty TNHH Nhà Máy Bia Heineken Việt Nam	482.759.200	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gas Đô Thị	138.074.820	269.310.131
- Công ty CP Vận tải và DV Petrolimex Sài Gòn	181.104.000	198.891.000
- Công ty TNHH Gas Petrolimex	331.792.500	257.062.080
- Các đối tượng khác	342.279.618	474.018.838
Cộng	1.630.093.948	2.942.373.199

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

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối quý IV/2019	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước là bên liên quan	-	-
Người mua trả tiền trước khác	131.087.400	276.126.010
- DNTN TM DV Đức Hiến		252.981.200
- Các khách hàng khác	131.087.400	23.144.810
Cộng	131.087.400	276.126.010

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Số cuối quý IV/2019</u>
Thuế Giá trị gia tăng	168.641.296	4.077.154.399	4.125.616.865	120.178.830
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	2.558.188.407	7.679.415.449	8.199.695.475	2.037.908.381
Thuế Thu nhập cá nhân	16.880.740	373.347.480	357.734.442	32.493.778
Thuế Thu nhập cá nhân đầu tư vốn	-	459.639.045	459.639.045	-
Tiền thuê đất	-	873.663.100	873.663.100	-
Các loại thuế khác	-	17.000.000	17.000.000	-
Cộng	2.743.710.443	13.480.219.473	14.033.348.927	2.190.580.989

Thuế Giá trị gia tăng

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối quý IV/2019</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Trích trước tiền thuê đất	228.767.877	291.667.822
- Trích trước lợi nhuận hợp tác kinh doanh		120.000.000
Cộng	228.767.877	411.667.822

17. Doanh thu chưa thực hiện

Là tiền thuê đất khu công nghiệp.

17.a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>Số cuối quý IV/2019</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Doanh thu chưa thực hiện các bên liên quan</i>	-	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện khác</i>	18.184.887.072	16.831.592.734
- Tổng Công ty Cp Bia Rượu Nước giải khát Sài Gòn	4.000.706.592	4.000.706.572
- Công ty TNHH Hansae Việt Nam	3.084.065.964	3.084.065.965
- Công ty TNHH Clover	1.327.261.668	1.327.261.668
- Công ty Cổ phần Cao su Sài Gòn Kymdan	1.147.372.212	1.147.372.232
- Công ty Cổ phần Sữa Quốc tế	725.003.208	725.003.208
- Công ty TNHH Khuôn chính xác Minh Đạt	620.186.652	620.186.652
- Các khách hàng khác	7.233.496.273	5.926.996.437
Cộng	<u>18.138.092.569</u>	<u>16.831.592.734</u>

17.b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	<u>Số cuối quý IV/2019</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Doanh thu chưa thực hiện các bên liên quan</i>	-	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện khác</i>	390.736.160.426	390.543.124.377
- Tổng Cty Cp Bia Rượu Nước giải khát Sài Gòn	113.275.986.893	117.276.693.503
- Công ty TNHH Hansae Việt Nam	53.665.315.081	56.749.381.044
- Công ty TNHH Clover	37.163.326.967	38.490.588.635
- Công ty Cổ phần Cao su Sài Gòn Kymdan	29.099.090.723	30.246.462.917
- Công ty Cổ phần Sữa Quốc tế	20.300.089.694	21.025.092.902
- Công ty TNHH Khuôn chính xác Minh Đạt	14.982.723.176	15.602.909.828
- Các khách hàng khác	122.249.627.892	111.151.995.548
Cộng	<u>390.736.160.426</u>	<u>390.543.124.377</u>

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

18. Phải trả khác

18a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối quý IV/2019</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả ngắn hạn các đối tượng khác</i>	1.335.309.845	1.046.240.265
- Cổ tức phải trả	1.252.528.525	955.989.355
- Các khoản phải trả khác	82.781.320	90.250.910
Cộng	<u>1.335.309.845</u>	<u>1.046.240.265</u>

18b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối quý IV/2019</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả dài hạn khác các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả dài hạn khác đối tượng khác</i>	2.378.599.793	2.710.950.848
- Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Tín Thành	600.000.000	600.000.000
- Lê Văn Đứng		584.396.524
- Lê Văn Phi	520.000.000	
- Các khoản phải trả khác	<u>1.258.599.793</u>	<u>1.526.554.324</u>
Cộng	<u>2.378.599.793</u>	<u>2.710.950.848</u>

18c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng từ lợi nhuận</u>	<u>Tăng khác</u>	<u>Chi quỹ trong kỳ</u>	<u>Số cuối quý IV/2019</u>
Quỹ khen thưởng	77.428.583	2.896.005.909	-	(2.889.257.000)	84.177.492
Quỹ phúc lợi	23.533.328	1.448.002.954	-	(1.385.182.750)	86.353.532
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	56.042.119	292.525.849	-	(120.142.500)	228.425.468
Cộng	<u>157.004.030</u>	<u>4.636.534.712</u>	<u>-</u>	<u>(4.394.582.250)</u>	<u>398.956.492</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi
 Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh
 Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

20. Vốn chủ sở hữu						
20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	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
Số dư đầu năm trước	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	22.653.413.758	30.435.294.235	268.757.102.668
Tăng trong năm trước	-	-	-	1.418.430.471	29.252.584.939	30.671.015.410
<i>Tăng từ kết quả kinh doanh</i>				1.418.430.471	29.252.584.939	30.671.015.410
Giảm trong năm trước	-	-	-	-	(28.837.323.592)	(28.837.323.592)
Số dư cuối năm trước	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	30.850.555.582	270.590.794.486
Số dư đầu năm nay	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	30.850.555.582	270.590.794.486
Tăng trong năm	-	-	-	-	29.608.090.969	29.608.090.969
<i>Tăng từ kết quả kinh doanh</i>					29.608.090.969	29.608.090.969
Giảm trong năm	-	-	-	-	27.439.971.212	27.439.971.212
Số dư cuối năm	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	33.018.675.339	272.758.914.243

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Tỷ lệ</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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:

	<u>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp</u>	<u>Vốn điều lệ đã góp</u>	<u>Vốn điều lệ còn phải góp</u>
- 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. Cổ phiếu

	<u>Số cuối quý IV/2019</u>	<u>Số đầu năm</u>
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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	17.743.865	17.743.865
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	202.760	202.760
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	202.760	202.760
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.541.105	17.541.105
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	17.541.105	17.541.105
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

20d. 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.

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Là nợ khó đòi đã xử lý.

	Số cuối quý IV/2019	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 (VNĐ)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV/2019	Quý IV/2018
- Doanh thu hàng hóa	94.366.137.909	94.622.222.160
- Doanh thu tài sản cho thuê	6.953.801.551	5.333.149.915
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.077.523.368	2.750.382.936
Cộng	104.397.462.909	102.705.755.011

2. Giá vốn hàng bán

	Quý IV/2019	Quý IV/2018
- Giá vốn hàng hóa	89.287.465.022	88.228.214.885
- Giá vốn tài sản cho thuê	2.340.229.449	2.441.326.167
Cộng	91.627.694.471	90.669.541.052

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV/2019	Quý IV/2018
- Lãi tiền gửi	5.125.551.161	6.831.080.410
- Lãi bán hàng trả chậm	51.976.503	25.759.369
- Cổ tức		980.000.000
Cộng	5.177.527.664	7.836.839.779

4. Chi phí tài chính

	Quý IV/2019	Quý IV/2018
- Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính		237.477.310
- Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	(351.570.928)	
Cộng	(351.570.928)	237.477.310

5. Chi phí bán hàng

	<u>Quý IV/2019</u>	<u>Quý IV/2018</u>
- Chi phí nhân viên bán hàng	2.020.418.197	2.113.712.885
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	64.455.897	1.000.000
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	482.507.645	535.147.258
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.577.551.207	1.032.322.283
- Chi phí bằng tiền khác	448.558.859	342.691.080
Cộng	<u>4.593.491.805</u>	<u>4.024.873.506</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Quý IV/2019</u>	<u>Quý IV/2018</u>
- Chi phí nhân viên quản lý	1.902.739.486	756.157.796
- Chi phí vật liệu quản lý	31.709.000	28.321.502
- Chi phí đồ dùng văn phòng	31.455.652	65.532.811
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	86.807.295	81.079.177
- Thuế, phí và lệ phí	727.064.337	61.462.675
- Dự phòng phải thu khó đòi	104.280.612	52.488.720
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	753.373.038	385.496.505
- Các chi phí khác	281.120.613	628.799.118
Cộng	<u>3.918.550.033</u>	<u>2.058.338.304</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Quý IV/2019</u>	<u>Quý IV/2018</u>
- Thu nhập khác	68.175	940.541
Cộng	<u>68.175</u>	<u>27.940</u>

8. 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:



	<u>Quý IV/2019</u>	<u>Quý IV/2018/</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.786.893.367	13.553.305.159
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	402.648.539	217.636.875
+ <i>Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát</i>	160.000.000	153.000.000
+ <i>Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh</i>	242.648.539	64.636.875
+ <i>Chi phí phạt chậm nộp tiền thuê đất</i>		
- Các khoản điều chỉnh giảm		(980.000.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>		(980.000.000)
Thu nhập tính thuế	10.189.541.906	12.790.942.034
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20 %	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành quý IV/2019	2.037.908.381	2.558.188.407

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Thông tin về lãi cơ bản trên cổ phiếu được trình bày trong Báo cáo tài chính theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

	<u>Quý IV/2019</u>	<u>Quý IV/2018</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	127.620.549	93.854.313
- Chi phí nhân công	3.923.157.683	2.869.870.681
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.909.544.389	3.057.552.602
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.162.269.194	1.531.770.183
- Chi phí khác	729.679.472	971.490.198
Cộng	10.852.271.287	8.524.537.977

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ(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 đương 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**
Tiền trả nợ gốc vay là tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường.

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 kỳ kế toán, 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 :

	<u>Số cuối quý IV/2019</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	18.138.092.569	16.831.592.734
Trên 1 năm đến 5 năm		
Trên 5 năm	<u>390.736.160.426</u>	<u>390.543.124.377</u>
Cộng	<u>408.874.252.995</u>	<u>407.374.717.111</u>

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 cá nhân.

Ngoài ra, không có cá nhân 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 ():*

	<u>Quý IV/2019</u>	<u>Quý IV/2018</u>
- Tiền lương	847.507.760	497.106.000
Cộng	847.507.760	497.106.000

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty 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:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	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

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan:

Tên khách hàng	Giao dịch	Quý IV/2019	Quý IV/2018
Ngân hàng TMCP Việt Á	Tiền gửi phát sinh trong năm	43.000.000.000	373.330.000.000
	Tiền gửi thu hồi trong năm	122.200.000.000	346.830.000.000
	Tiền lãi phát sinh	4.912.046.219	6.799.579.038

Cam kết bảo lãnh

Công ty không dùng tài sản cố định, hàng tồn kho... để bảo đảm cho khoản vay của cá nhân.

Ngoài ra, không có cá nhân 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.

5. Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi
 Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh
 Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

	Hoạt động thương mại	Hoạt động bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng
Quý IV/2019				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	94.366.137.990	6.953.801.551	3.077.523.368	104.397.462.909
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
Giá vốn hàng bán	89.287.465.022	2.340.229.449	-	91.627.694.471
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.078.672.968	4.613.572.102	3.077.523.368	12.769.768.438
Quý IV/2018				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	94.622.222.160	5.333.149.915	2.750.382.936	102.705.755.011
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
Giá vốn hàng bán	88.228.214.885	2.441.326.167	-	90.669.541.052
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.394.007.275	2.891.823.748	2.750.382.936	12.036.213.959

Theo khu vực địa lý

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

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính

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 2019.

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 2019 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2019.

Người lập biểu



LIÊU MINH HIỀN

Kế toán trưởng



PHẠM TRÀ MỸ HẠNH

Tổng Giám đốc



ĐOÀN MINH DUY