



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

---8003 8003---

Số: 15/2024/CBTT

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 03 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Kính gửi:** - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM.

Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CỬ CHI.**

Mã chứng khoán: **CCI**

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

Điện thoại: **08. 38920587** Fax: **08.38921008.**

Người thực hiện công bố thông tin: **Lê Văn Tư – TP. Tổ Chức – Hành Chánh**

Địa chỉ: **Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, Huyện Củ Chi, TP.HCM.**

Điện thoại: **08. 38920587** Fax: **08.38921008.**

Loại thông tin công bố:

định kỳ  Bất thường (24h)  Bất thường (72h)  Yêu cầu

### Nội dung công bố thông tin:

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chi (Công ty Cidico) xin công bố thông tin:

- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 (đính kèm file PDF).
- Công văn giải trình về Báo cáo kiểm toán năm 2023 (đính kèm file PDF).

Thông tin cụ thể được nêu tại tài liệu gửi/đính kèm.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

**NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**Lê Văn Tư**



*Đoàn Minh Duy*

**Kính gửi :** ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi chân thành cảm ơn Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM đã quan tâm và hỗ trợ nhiệt tình Công ty chúng tôi trong việc đăng ký niêm yết cổ phiếu của Công ty chúng tôi thời gian vừa qua.

Theo quy định tại điểm b, khoản 1, điều 10, chương 2 của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính: "*b) Công ty đại chúng phải công bố thông tin về báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm cả báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính đó và văn bản giải trình của công ty trong trường hợp tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính.*"

Và theo quy định tại khoản 1, điều 14, chương 2 của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính: "*1. Tổ chức niêm yết cổ phiếu, công ty đại chúng quy mô lớn phải công bố các nội dung định kỳ theo quy định tại Điều 10 Thông tư này.*"

Tại quy định tại khoản 5, điều 11, chương 2 của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính: "*5. Trường hợp tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến kiểm toán hoặc kết luận soát xét không phải là ý kiến kiểm toán hoặc kết luận soát xét chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hoặc báo cáo tài chính có điều chỉnh hồi tố, công ty đại chúng phải công bố thông tin về ý kiến kiểm toán, kết luận soát xét, kết quả điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 10, khoản 2 và khoản 3 Điều 14 Thông tư này.*"

Dù ý kiến của kiểm toán viên chấp nhận toàn phần (*công ty không thuộc trường hợp cần phải gửi văn bản giải trình theo quy định*), nhưng chúng tôi muốn gửi công văn đề Quý cơ quan hiểu rõ hơn về báo cáo kiểm toán. Công ty giải trình như sau:

– Ý kiến của kiểm toán viên về đoạn "Vấn đề khác" trên Báo cáo kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023:

*"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 định số 43/2008/QĐ-BTC ngày 25 tháng 06 năm 2008 của Bộ Tài chính nên công ty tạm thời thực hiện theo Quyết định này."*

Căn cứ Điều 4 và Điều 9 của quyết định số 43/2008/QĐ-BTC ngày 25 tháng 06 năm 2008 của Bộ Tài chính về việc "*ban hành Quy chế thu và sử dụng phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng các khu Công nghiệp và khu Chế xuất Thành phố Hồ Chí Minh*" thì báo cáo được lập cho hoạt động này được trình bày ở một báo cáo riêng và hiện nay, chưa có cơ sở pháp lý mới thay thế Quyết định số 43/2008/QĐ-BTC ngày 25 tháng 06 năm 2008 của Bộ Tài chính nên công ty tạm thời thực hiện theo Quyết định này. Và kiểm toán viên muốn người sử dụng báo cáo hiểu rõ hơn về vấn đề này.



Trên đây là giải trình của Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi về Báo cáo kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty. Rất mong nhận được sự xem xét và chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM.

Xin cảm ơn và trân trọng kính chào./.

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

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐOÀN MINH DUY

764-  
TY  
ẤN  
T TRI  
HƯƠNG  
CHI  
HỒ C  
0312817  
CÔNG T  
CH NHIỆM M  
TOÁN VÀ  
TUẤN V  
TP. HỒ

**Phần xác nhận của**

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

Chúng tôi xác nhận việc giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi về vấn đề nêu trên là hoàn toàn phù hợp với số liệu báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty đã được chúng tôi kiểm toán.

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 3 năm 2024

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Ths. HUỖNH TRÚC LÂM**

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt



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 2285  
Email : contact@vietvalues.com Website : www.vietvalues.com



## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

## **CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP THƯƠNG MẠI CỬ 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 2023	08 - 09
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	11
6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	12 - 51

---



## 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 2023 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.
- Đăng ký thay đổi lần thứ mười một do do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01 tháng 6 năm 2022 về việc thay đổi thông tin của 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 sở hữu		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	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%	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	Bổ nhiệm/ Tái bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông Phan Văn Tới	Chủ tịch	19/4/2023	
Ông Nguyễn Việt Trường An	Phó Chủ tịch	19/4/2023	
Ông Đoàn Minh Duy	Phó Chủ tịch		19/4/2023
Ông Đoàn Minh Duy	Thành viên	19/4/2023	
Ông Phạm Hồng Điệp	Thành viên	19/4/2023	
Ông Phan Hoàng Tuấn	Thành viên	19/4/2023	
Ông Trần Việt Anh	Thành viên		19/4/2023
Ông Nguyễn Văn Tâm	Thành viên		19/4/2023



## 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	Bổ nhiệm/ Tái bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông Phạm Văn Hậu	Trưởng ban	19/4/2023	
Ông Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	Thành viên	19/4/2023	
Bà Ngô Thị Bích Trâm	Thành viên	19/4/2023	
Ông Nguyễn Thanh Nhựt	Thành viên		19/4/2023

## 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/ Tái bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông Đoàn Minh Duy	Tổng Giám đốc	23/4/2023	
Ông Nguyễn Văn Tâm	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Trần Hữu Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc		
Bà Liêu Minh Hiền	Kế toán trưởng		

## 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 2023 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 08 đến trang 51.

## 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 2023 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 2023 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 2023, 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 08 tháng 3 năm 2024.

TM. Hội đồng quản trị



PHAN VĂN TỐI  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Số: 2070 /24/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 CÚ 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 Cú Chi (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 08 tháng 3 năm 2024, từ trang 08 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 Cú Chi tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 08 tháng 3 năm 2024.*

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



**Ths. Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CNĐKHN số 1523-2023-071-1  
Chữ ký được ủy quyền

**Nguyễn Thị Bích Diễm- Kiểm toán viên**  
Giấy CNĐKHN số 4721-2024-071-1

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>481.357.846.342</b>	<b>529.486.501.063</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	36.357.405.508	45.468.770.960
111	1. Tiền		17.008.992.115	32.123.785.067
112	2. Các khoản tương đương tiền		19.348.413.393	13.344.985.893
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		418.182.136.800	456.593.663.400
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	88.826.046.980	88.826.046.980
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	V.2a	(33.943.910.180)	(23.272.383.580)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	363.300.000.000	391.040.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		19.353.905.306	19.940.544.954
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	12.197.450.130	9.790.162.365
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	777.108.992	1.059.124.938
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	8.808.139.827	10.244.034.231
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.6	(2.428.793.643)	(1.152.776.580)
140	IV. Hàng tồn kho		7.339.138.203	7.468.097.333
141	1. Hàng tồn kho	V.7	7.339.138.203	7.468.097.333
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		125.260.525	15.424.416
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	125.260.525	15.424.416
200	<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>302.165.757.244</b>	<b>248.825.514.416</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		580.200.000	347.590.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.5b	580.200.000	347.590.000
220	II. Tài sản cố định		21.545.473.445	23.380.804.751
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	16.313.892.002	17.886.825.560
222	- Nguyên giá		58.810.873.657	58.609.069.769
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(42.496.981.655)	(40.722.244.209)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.10	5.231.581.443	5.493.979.191
228	- Nguyên giá		7.394.446.550	7.394.446.550
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.162.865.107)	(1.900.467.359)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.11	127.216.580.209	137.200.470.228
231	- Nguyên giá		278.770.476.400	278.851.076.400
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(151.553.896.191)	(141.650.606.172)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		105.958.309.778	41.417.997.396
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.12	105.958.309.778	41.417.997.396
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	V.2c	32.450.000.000	32.450.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		30.000.000.000	30.000.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.450.000.000	2.450.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		14.415.193.812	14.028.652.041
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.8b	14.334.000.492	14.028.652.041
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.13	81.193.320	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>783.523.603.586</b>	<b>778.312.015.479</b>

1281  
 ÔNG  
 NIỆM  
 OÁN V  
 UAN  
 TP. H

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>518.627.937.710</b>	<b>513.657.819.905</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>34.344.075.766</b>	<b>33.842.638.791</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	1.231.054.157	6.541.714.479
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	248.943.778	6.766.888
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	1.740.846.929	2.004.030.727
314	4. Phải trả người lao động	V.17	1.948.020.048	192.436.907
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.18	154.631.865	-
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.19a	22.632.578.324	21.396.100.655
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.20a	5.448.583.854	3.014.071.528
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.22	939.416.811	687.517.607
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>484.283.861.944</b>	<b>479.815.181.114</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.19b	482.732.491.951	478.230.713.221
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.20b	1.145.403.393	1.584.467.893
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	V.21	405.966.600	-
400	<b>B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>264.895.665.876</b>	<b>264.654.195.574</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.23	<b>264.895.665.876</b>	<b>264.654.195.574</b>
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
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		25.155.426.972	24.913.956.670
421a	- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		-	-
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		25.155.426.972	24.913.956.670
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>783.523.603.586</b>	<b>778.312.015.479</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 3 năm 2024.

Người lập biểu

ĐỖ THỊ THANH LỆ

Kế toán trưởng

LIÊU MINH HIỀN



ĐOÀN MINH DUY

75-  
TY  
HỮU  
ĐẦU TƯ  
VIỆ  
HỒ C

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	425.126.763.680	474.168.351.094
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		425.126.763.680	474.168.351.094
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	378.505.509.574	420.922.349.968
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		46.621.254.106	53.246.001.126
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	32.021.999.487	27.916.568.925
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	10.671.526.600	23.325.340.540
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Chi phí bán hàng	VI.5	18.965.659.570	15.657.202.684
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	17.311.683.733	11.516.930.292
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		31.694.383.690	30.663.096.535
31	11. Thu nhập khác	VI.7	49.900.108	64.498.174
32	12. Chi phí khác	VI.8	8.871.494	13.694.103
40	13. Lợi nhuận khác		41.028.614	50.804.071
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		31.735.412.304	30.713.900.606
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.9	6.661.178.652	5.799.943.936
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.10	(81.193.320)	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		25.155.426.972	24.913.956.670
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.11	1.222	1.210
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.12	1.222	1.210

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 3 năm 2024.

Người lập biểu



ĐỖ THỊ THANH LỆ

Kế toán trưởng



LÊ MINH HIỀN

Tổng Giám đốc



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 2023

ĐVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		428.694.743.229	609.924.321.622
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(385.551.555.346)	(439.057.700.605)
03	3. Tiền trả cho người lao động		(12.041.526.940)	(12.954.161.869)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		-	-
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	V.16	(6.670.713.394)	(5.967.905.569)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		49.931.404.943	63.260.189.557
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(56.569.938.912)	(72.880.608.473)
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		<i>17.792.413.580</i>	<i>142.324.134.663</i>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(65.260.973.449)	(26.924.890.976)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		27.500.909	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	V.2b	(376.300.000.000)	(509.385.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.2b	404.040.000.000	432.212.000.000
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	31.681.246.544	20.955.945.674
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		<i>(5.812.225.996)</i>	<i>(83.141.945.302)</i>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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 thuế tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.23	(21.091.553.036)	(34.389.413.950)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(21.091.553.036)</i>	<i>(34.389.413.950)</i>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>		<b>(9.111.365.452)</b>	<b>24.792.775.411</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>45.468.770.960</b>	<b>20.675.995.549</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	V.1	<b>36.357.405.508</b>	<b>45.468.770.960</b>

Người lập biểu

ĐỖ THỊ THANH LỆ

Kê toán trưởng

LIÊU MINH HIỀN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 3 năm 2024.  
 Tổng Giám đốc

ĐOÀN MINH DUY



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** **Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

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 2023 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**

Doanh thu năm nay giảm 10% nhưng lợi nhuận trước thuế tăng 3% do ảnh hưởng của các đặc điểm hoạt động sau:

- Công ty lập dự phòng khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh – Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Việt Á (mã VAB) với số tiền 10.671.526.600 VND (năm trước với số tiền 23.272.383.580 VND) và công ty chưa nhận được thông báo chia cổ tức từ khoản đầu tư Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn (năm trước với số tiền 2.400.000.000 VND);
- Lãi từ tiền gửi ngân hàng với số tiền 31.988.996.272 VND (năm trước với số tiền là 20.452.268.357 VND) do các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn chủ yếu có ngày gửi vào cuối năm trước;
- Doanh thu giảm do năm nay không phát sinh doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (năm trước với số tiền 9.260.464.454 VND). Đồng thời doanh thu từ hoạt động thương mại giảm do giá bán giảm so với năm trước. Tuy nhiên tỷ lệ lợi nhuận gộp năm nay không biến động so với năm trước do tỷ lệ lợi nhuận gộp của hoạt động thương mại tăng, Công ty mua xăng dầu tại thời điểm giá thấp và bán ra tại thời điểm giá cao hơn.

## 6. Cấu trúc Công ty

Công ty có một (01) 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 sở hữu		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	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%	20,00%	20,00%

## 7. Nhân viên

Số lượng công nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 94 người (số đầu năm là 94 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 2023.

### 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 MỤC 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 định 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 khi:

- Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên;
- Nợ phải thu chưa đến thời hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn;
- 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<sup>2</sup> 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. Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo luật lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của 06 tháng gần nhất tính đến trước ngày lập Báo cáo tài chính này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

## **14. 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.

## **15. 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 phân 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.

**16. 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.

**17. Chi phí tài chính**

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

**18. 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.

**19. 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.

**20. 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 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.

## 21. 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.

## 22. 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.

## 23. Số liệu so sánh

Chỉ tiêu Lãi cơ bản/lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2022 được trình bày lại cho phù hợp với tỷ lệ trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/4/2023.

Mã Số	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Chênh lệch
1	2	3	4	5=4-3
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.195	1.210	15
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.195	1.210	15

## 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	2.078.685.000	4.900.917.000
1.2	Tiền gửi ngân hàng	14.930.307.115	27.222.868.067
1.3	Các khoản tương đương tiền	19.348.413.393	13.344.985.893
	- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	19.348.413.393	13.344.985.893
	<b>Cộng</b>	<b>36.357.405.508</b>	<b>45.468.770.960</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có tài khoản ngân hàng bị phong tỏa để đảm bảo cho các khoản vay.

### 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	54.882.136.800	(33.943.910.180)	88.826.046.980	65.553.663.400	(23.272.383.580)
Cổ phiếu VAB	88.826.046.980	54.882.136.800	(33.943.910.180)	88.826.046.980	65.553.663.400	(23.272.383.580)
<b>Cộng</b>	<b>88.826.046.980</b>	<b>54.882.136.800</b>	<b>(33.943.910.180)</b>	<b>88.826.046.980</b>	<b>65.553.663.400</b>	<b>(23.272.383.580)</b>

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

Giá đóng cửa của cổ phiếu Ngân hàng TMCP Việt Á – VAB được niêm yết trên sàn của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 29 tháng 12 năm 2023 với số tiền 7.200 VND/cổ phiếu.

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(23.272.383.580)	-
Trích lập dự phòng	(16.007.289.900)	(23.272.383.580)
Hoàn nhập dự phòng	5.335.763.300	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>(33.943.910.180)</b>	<b>(23.272.383.580)</b>

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

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

Chi tiêu	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>363.300.000.000</b>	<b>363.300.000.000</b>	<b>391.040.000.000</b>	<b>391.040.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Bản Việt – CN Tây Sài Gòn	53.680.000.000	53.680.000.000	223.900.000.000	223.900.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình – CN Tp. HCM	14.000.000.000	14.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Nam Á – CN Bình Tây	295.620.000.000	295.620.000.000	167.140.000.000	167.140.000.000
<b>Cộng</b>	<b>363.300.000.000</b>	<b>363.300.000.000</b>	<b>391.040.000.000</b>	<b>391.040.000.000</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

**2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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.

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.

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

Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn và Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 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:

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

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>4.848.660</b>	<b>60.000.000</b>
Công ty CP Xây dựng Phát triển Tây Bắc	4.848.660	60.000.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>12.192.601.470</b>	<b>9.730.162.365</b>
DNTN Xăng dầu Hoàn Sơn	815.378.400	937.716.600
Công ty CP Tập đoàn Tín Thành	5.680.335.724	3.066.460.125
Các khách hàng khác	5.696.887.346	5.725.985.640
<b>Cộng</b>	<b>12.197.450.130</b>	<b>9.790.162.365</b>

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**

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Trả trước cho các khách hàng khác</b>	<b>777.108.992</b>	<b>1.059.124.938</b>
Tập đoàn xăng dầu Việt Nam - Công ty TNHH Xăng dầu Khu vực II - TNHH MTV	316.967.852	146.424.938
Viện Quy hoạch Xây dựng Thành phố	253.000.000	-
Công ty CP TV Kiểm định XD Đông Tây	114.405.140	-
Các nhà cung cấp khác	92.736.000	912.700.000
<b>Cộng</b>	<b>777.108.992</b>	<b>1.059.124.938</b>

**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
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	-	<b>1.200.000.000</b>	-
Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn	-	-	1.200.000.000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>8.808.139.827</b>	<b>(169.905.955)</b>	<b>9.044.034.231</b>	<b>(169.905.955)</b>
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	7.397.217.738	-	5.717.024.521	-
Tạm ứng	750.842.532	-	-	-
Nguyễn Minh Vương	670.842.532	-	-	-
Huỳnh Kim Thủy	80.000.000	-	-	-
Ký quỹ, ký cược	162.400.000	-	1.869.200.000	-
CN TCT CP BR NGK Sài Gòn - Nhà máy bia Sài Gòn Củ Chi	120.400.000	-	140.000.000	-
Các khách hàng khác	42.000.000	-	1.729.200.000	-
Các khoản phải thu khác	497.679.557	(169.905.955)	1.457.809.710	(169.905.955)
<b>Cộng</b>	<b>8.808.139.827</b>	<b>(169.905.955)</b>	<b>10.244.034.231</b>	<b>(169.905.955)</b>

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
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>580.200.000</b>	-	<b>347.590.000</b>	-
Công ty TNHH Gas Petrolimex Sài Gòn	293.200.000	-	-	-
Tập đoàn xăng dầu Việt Nam - Công ty TNHH Xăng dầu Khu vực II - TNHH MTV	100.000.000	-	-	-
Bà Đoàn Thị Út	100.000.000	-	100.000.000	-
Các khoản phải thu khác	87.000.000	-	247.590.000	-
<b>Cộng</b>	<b>580.200.000</b>	-	<b>347.590.000</b>	-

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	3.771.466.979	2.257.900.756	-	-
- Công ty CP Tập đoàn Tín Thành (*)	3.771.466.979	2.257.900.756	-	-
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	915.227.420	-	725.864.974	-
- DNTN Đức Toàn	246.443.600	-	248.443.600	-
- HTX TM DV SX Chăn nuôi Bò sữa Tân Thông Hội	208.362.446	-	-	-
- 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	43.718.250	-	60.718.250	-
<b>Cộng</b>	<b>4.686.694.399</b>	<b>2.257.900.756</b>	<b>1.871.087.065</b>	<b>718.310.485</b>

(\*) Theo thư xác nhận công nợ ngày 31/12/2023, Công ty CP Tập đoàn Tín Thành còn phải trả tiền nợ gốc là 5.680.335.724 VNĐ, tiền chậm thanh toán cho công ty đến 31/12/2023 số tiền là 706.873.689 VNĐ.

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	(1.152.776.580)	(812.327.947)
Trích lập trong năm	(1.322.315.528)	(383.448.633)
Hoàn nhập trong năm	46.298.465	43.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>(2.428.793.643)</b>	<b>(1.152.776.580)</b>



## 7. Hàng tồn kho

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	2.449.251.862	-	3.054.500.850	-
Hàng hóa	4.889.886.341	-	4.413.596.483	-
<b>Cộng</b>	<b>7.339.138.203</b>	<b>-</b>	<b>7.468.097.333</b>	<b>-</b>

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	17.031.851	-
Chi phí trang trí CHKDXD	48.828.674	15.424.416
Chi phí cảnh báo cháy	59.400.000	-
<b>Cộng</b>	<b>125.260.525</b>	<b>15.424.416</b>

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	15.424.416	13.843.378
Tăng trong năm	243.221.205	1.208.574.476
Phân bổ trong năm	(133.385.096)	(1.206.993.438)
<b>Số cuối năm</b>	<b>125.260.525</b>	<b>15.424.416</b>

### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê đất trả một lần <sup>(1)</sup>	4.743.469.442	4.933.208.210
Chi phí sửa chữa xử lý nước thải	62.981.875	131.689.375
Chi phí môi giới đầu tư khu 33.000 m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	4.951.153.350	5.160.910.950
Chi phí tư vấn đầu tư khu 33.000 m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	3.300.768.900	3.440.607.300
Chi phí cấp giấy phép môi trường KCN TB Củ Chi <sup>(3)</sup>	1.072.001.764	-
Công cụ dụng cụ	151.768.765	307.914.535
Chi phí khác	51.856.396	54.321.671
<b>Cộng</b>	<b>14.334.000.492</b>	<b>14.028.652.041</b>

(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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 33.000m<sup>2</sup> 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.

(3) Chi phí cấp giấy phép môi trường KCN Tây Bắc Củ Chi, huyện Củ Chi, Tp.HCM từ 21/11/2023 đến 20/11/2030.

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

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	14.028.652.041	5.728.555.729
Tăng trong năm	1.481.383.797	9.114.627.476
Phân bổ trong năm	(1.176.035.346)	(814.531.164)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>14.334.000.492</u></b>	<b><u>14.028.652.041</u></b>

## 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
<b>I. Nguyên giá</b>						
1. Số đầu 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
2. Tăng trong năm	33.636.364	422.958.000	-	-	-	456.594.364
<i>Xây dựng cơ bản</i>	33.636.364	422.958.000	-	-	-	456.594.364
3. Giảm trong năm	-	(188.190.476)	-	(66.600.000)	-	(254.790.476)
<i>Giảm do thanh lý</i>	-	(188.190.476)	-	(66.600.000)	-	(254.790.476)
4. Số cuối năm	35.011.136.179	8.456.687.330	10.123.565.314	4.166.714.912	1.052.769.922	58.810.873.657
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	6.100.918.333	5.779.803.124	7.833.395.132	2.733.301.451	874.917.293	23.322.335.333
<b>II. Giá trị hao mòn</b>						
1. Số đầu năm	20.792.741.097	7.186.099.905	8.043.943.041	3.807.809.423	891.650.743	40.722.244.209
2. Tăng trong năm	1.295.530.347	304.567.947	229.017.024	178.181.020	22.231.584	2.029.527.922
<i>Khấu hao trong năm</i>	1.295.530.347	304.567.947	229.017.024	178.181.020	22.231.584	2.029.527.922
3. Giảm trong năm	-	(188.190.476)	-	(66.600.000)	-	(254.790.476)
<i>Giảm do thanh lý</i>	-	(188.190.476)	-	(66.600.000)	-	(254.790.476)
4. Số cuối năm	22.088.271.444	7.302.477.376	8.272.960.065	3.919.390.443	913.882.327	42.496.981.655
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
1. Tại ngày đầu năm	14.184.758.718	1.035.819.901	2.079.622.273	425.505.489	161.119.179	17.886.825.560
2. Tại ngày cuối năm	12.922.864.735	1.154.209.954	1.850.605.249	247.324.469	138.887.595	16.313.892.002
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	672.000.000	-	-	-	-

*Trong đó:*

- 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 cố giá trị lớn trong tương lai.

10. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm kế toán	Cộng
<b>I. Nguyên giá</b>			
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
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-
<b>II. Giá trị hao mòn</b>			
1. Số đầu năm	1.795.748.609	104.718.750	1.900.467.359
2. Tăng trong năm	227.522.748	34.875.000	262.397.748
<i>Khấu hao trong năm</i>	227.522.748	34.875.000	262.397.748
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	2.023.271.357	139.593.750	2.162.865.107
<b>III. Giá trị còn lại</b>			
1. Tại ngày đầu năm	5.319.697.941	174.281.250	5.493.979.191
2. Tại ngày cuối năm	5.092.175.193	139.406.250	5.231.581.443
<i>Trong đó:</i>			
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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> (gồm 848,9 m<sup>2</sup> trồng cây lâu năm với thời gian sử dụng đến hết ngày 14 tháng 5 năm 2034 và 270 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>, nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với 848,9 m<sup>2</sup>.

11. **Bất động sản đầu tư**

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất <sup>(*)</sup>	Cơ sở hạ tầng	Cộng
<b>I. Nguyên giá</b>			
1. Số đầu năm	126.835.096.412	152.015.979.988	278.851.076.400
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	(80.600.000)	(80.600.000)
<i>Thanh lý trong năm</i>	-	(80.600.000)	(80.600.000)
4. Số cuối năm	126.835.096.412	151.935.379.988	278.770.476.400
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	13.169.244.882	13.169.244.882
<b>II. Giá trị hao mòn</b>			
1. Số đầu năm	50.404.666.682	91.245.939.490	141.650.606.172
2. Tăng trong năm	3.002.016.252	6.981.873.767	9.983.890.019
<i>Khấu hao trong năm</i>	3.002.016.252	6.981.873.767	9.983.890.019
3. Giảm trong năm	-	(80.600.000)	(80.600.000)
<i>Thanh lý trong năm</i>	-	(80.600.000)	(80.600.000)
4. Số cuối năm	53.406.682.934	98.147.213.257	151.553.896.191
<b>III. Giá trị còn lại</b>			
1. Tại ngày đầu năm	76.430.429.730	60.770.040.498	137.200.470.228
2. Tại ngày cuối năm	73.428.413.478	53.788.166.731	127.216.580.209

*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

<sup>(\*)</sup> Là Quyền sử dụng đất khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi (gồm 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	27.122.548.464	28.963.889.954
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	9.983.890.019	9.459.759.844
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	Giảm khác	Số cuối năm
<i>Mua sắm tài sản</i>	-	<b>422.958.000</b>	<b>(422.958.000)</b>	-	-
Máy bơm chìm nước thải Model: CN 150	-	53.790.000	(53.790.000)	-	-
Máy thổi khí ANLET- Nhật Bản Model 5BE150H	-	369.168.000	(369.168.000)	-	-
<b>Xây dựng cơ bản</b>	<b>41.417.997.396</b>	<b>64.581.595.491</b>	<b>(33.636.364)</b>	<b>(7.646.745)</b>	<b>105.958.309.778</b>
San lấp mặt bằng 5.3ha KCN Tây Bắc Củ Chi	6.635.312.792	-	-	(7.646.745)	6.627.666.047
Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất KCN Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 2 <sup>(1)</sup>	23.636.091.777	64.400.922.090	-	-	88.037.013.867
Chi phí thành lập khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 2 <sup>(1)</sup>	4.817.871.053	-	-	-	4.817.871.053
Khu tái định cư tại khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi	2.272.717.478	-	-	-	2.272.717.478
Đền bù giải tỏa khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi <sup>(1)</sup>	1.851.070.350	-	-	-	1.851.070.350
Trung tâm dịch vụ Củ Chi (trạm dừng chân T.T.Hội)	1.844.102.909	-	-	-	1.844.102.909
Xây dựng CH Xăng dầu số 17	-	33.636.364	(33.636.364)	-	-
Cải tạo, nâng cấp trạm XLNT tập trung KCN Tây Bắc Củ Chi từ 3.000 m <sup>3</sup> lên 5.000 m <sup>3</sup> /ngày đêm	-	147.037.037	-	-	147.037.037
Các hạng mục khác	360.831.037	-	-	-	360.831.037
<b>Cộng</b>	<b>41.417.997.396</b>	<b>65.004.553.491</b>	<b>(456.594.364)</b>	<b>(7.646.745)</b>	<b>105.958.309.778</b>

*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) 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 chuyển 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	ĐĐ 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	2.475,40	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
9	Lê Văn Tư	BV339117	141	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.636,70	SDR	Đất trồng lúa	2064	02/12/2022
10	Lê Văn Tư	BH600536	25	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.098,70	SDR	Đất trồng lúa	2025	15/03/2023
11	Nguyễn Minh Vương	CM428913	20	21	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.630,70	SDR	Đất trồng cây hàng năm khác	20/11/2064	10/04/2023
12	Nguyễn Minh Vương	CN380333	148	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.536,60	SDR	Đất trồng cây lâu năm	2044	10/04/2023
13	Nguyễn Minh Vương	CN437065	175	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.330,90	SDR	Đất trồng cây lâu năm	2044	10/04/2023
14	Nguyễn Minh Vương	CP578772	147	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.467,30	SDR	Đất trồng cây hàng năm khác	2064	10/04/2023

15	Nguyễn Minh Vương	CT081788	139	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.579,60	SDR	Đất trồng cây hàng năm khác	2064	10/04/2023
16	Lê Văn Tư	DI941005	80	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	5.699,90	SDR	Đất chuyên trồng lúa nước	26/06/2026	19/05/2023
17	Lê Văn Tư	AD420221	100	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	2.510,60	SDR	Đất trồng lúa	2026	23/05/2023
18	Lê Văn Tư	DK737645	31	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	1.603,60	SDR	Đất chuyên trồng lúa nước	01/07/2026	19/05/2023
19	Lê Văn Tư	AC863108	28	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.826,70	SDR	Đất trồng lúa	2025	20/06/2023
20	Lê Văn Tư	AE134528	16	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	5.103,80	SDR	Đất trồng lúa	2026	22/06/2023
21	Lê Văn Tư	BN239729	105	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	2.053,40	SDR	Đất trồng lúa	2027	23/06/2023
22	Lê Văn Tư	BV339118	97	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.474,10	SDR	Đất trồng lúa	2064	27/06/2023
23	Nguyễn Minh Vương	BA522295	37	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	2.763,00	SDR	Đất trồng cây hàng năm khác	2029	15/06/2023
24	Lê Văn Tư	AO469146	119	52	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	3.300,10	SDR	Đất trồng lúa	2029	23/06/2023

### 13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Chi tiết	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	Số cuối năm
Dự phòng trợ cấp thôi việc	-	81.193.320	81.193.320
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>81.193.320</b>	<b>81.193.320</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.



#### 14. Phải trả người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	-	-
<b>Phải trả người bán khác</b>	<b>1.231.054.157</b>	<b>6.541.714.479</b>
Công ty CP Nội Thương Bắc	714.313.897	223.463.064
Công ty CP Vận tải và DV Petrolimex Sài Gòn	241.056.000	245.430.000
Công ty TNHH Gas Petrolimex Sài Gòn	155.320.704	118.731.360
Các đối tượng khác	120.363.556	5.954.090.055
<b>Cộng</b>	<b>1.231.054.157</b>	<b>6.541.714.479</b>

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

#### 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước là bên liên quan</b>	-	-
<b>Người mua trả tiền trước khác</b>	<b>248.943.778</b>	<b>6.766.888</b>
Công ty TNHH TM DV Xăng dầu Nguyễn Thị Chính	247.578.400	2.345.600
Các khách hàng khác	1.365.378	4.421.288
<b>Cộng</b>	<b>248.943.778</b>	<b>6.766.888</b>

#### 16. 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	-	584.487.316	5.509.441.601	(5.740.193.122)	-	353.735.795
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.350.646.462	6.661.178.652	(6.670.713.394)	-	1.341.111.720
Thuế thu nhập cá nhân	-	68.896.949	1.143.259.801	(1.166.157.336)	-	45.999.414
Tiền thuê đất	-	-	1.598.777.832	(1.598.777.832)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	20.577.234	(20.577.234)	-	-
<b>Cộng</b>	-	<b>2.004.030.727</b>	<b>14.933.235.120</b>	<b>(15.196.418.918)</b>	-	<b>1.740.846.929</b>

##### 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.

**17. Phải trả người lao động**

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phải trả	1.948.020.048	192.436.907
Tiền thưởng phải trả	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.948.020.048</u></b>	<b><u>192.436.907</u></b>

**18. Chi phí phải trả ngắn hạn**

Là khoản trích trước chi phí tiền điện sinh hoạt, tiền điện thoại và phí ngân hàng.

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí điện sinh hoạt	149.015.310	-
Chi phí điện thoại	5.399.355	-
Phí ngân hàng	217.200	-
<b>Cộng</b>	<b><u>154.631.865</u></b>	<b><u>-</u></b>

**19. Doanh thu chưa thực hiện**

Là tiền thuê khu công nghiệp.

**19a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Doanh thu chưa thực hiện các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu chưa thực hiện khác</b>	<b>22.632.578.324</b>	<b>21.396.100.655</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	3.487.388.892	3.487.388.892
Công ty CP TM Bìa Sài Gòn Trung tâm – CN Củ Chi	4.029.486.117	3.994.248.192
Công ty TNHH Hansae Việt Nam	1.809.135.475	1.740.332.015
Các khách hàng khác	13.306.567.840	12.174.131.556
<b>Cộng</b>	<b><u>22.632.578.324</u></b>	<b><u>21.396.100.655</u></b>

**19b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Doanh thu chưa thực hiện các bên liên quan</b>	-	-
<b>Doanh thu chưa thực hiện khác</b>	<b>482.732.491.951</b>	<b>478.230.713.221</b>
Công ty CP TM Bia Sài Gòn Trung tâm – CN Củ Chi	95.794.787.489	99.824.273.567
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	79.118.682.408	82.606.071.300
Công ty TNHH Hansae Việt Nam	45.543.542.282	47.352.677.673
Công ty TNHH Clover	31.854.280.390	33.181.541.868
Các khách hàng khác	230.421.199.382	215.266.148.813
<b>Cộng</b>	<b>482.732.491.951</b>	<b>478.230.713.221</b>

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

**20. Phải trả khác**

**20a. Phải trả ngắn hạn khác**

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan</b>	-	-
<b>Phải trả ngắn hạn các đối tượng khác</b>	<b>5.448.583.854</b>	<b>3.014.071.528</b>
Cổ tức phải trả	1.629.477.834	1.496.293.820
Nhận ký quỹ, ký cược	3.715.643.000	1.395.000.000
- Công ty CP Earth Transformation Enterprises	3.140.643.000	-
- Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại Tô Ba	315.000.000	-
- Công ty CP Cơ khí và Đúc kim loại Bách khoa	200.000.000	-
- Khách hàng khác	60.000.000	1.395.000.000
Các khoản phải trả khác	103.463.020	122.777.708
<b>Cộng</b>	<b>5.448.583.854</b>	<b>3.014.071.528</b>

**20b. Phải trả dài hạn khác**

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả dài hạn khác các bên liên quan</b>	<b>90.000.000</b>	<b>90.000.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	90.000.000	90.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	90.000.000	90.000.000
<b>Phải trả dài hạn các đối tượng khác</b>	<b>1.055.403.393</b>	<b>1.494.467.893</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	970.390.000	1.321.390.000
- Hộ kinh doanh Lê Văn Phi	140.000.000	-
- Công ty CP Tập đoàn Tín Thành	600.000.000	600.000.000
- Các khách hàng khác	230.390.000	721.390.000
Các khoản phải trả khác	85.013.393	173.077.893
<b>Cộng</b>	<b>1.145.403.393</b>	<b>1.584.467.893</b>



20c. **Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

21. **Dự phòng phải trả dài hạn**

Là khoản dự phòng trợ cấp thôi việc.

22. **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	5.101.561	2.491.395.667	(2.470.701.666)	25.795.562
Quỹ phúc lợi	668.885.799	1.197.823.953	(966.618.750)	900.091.002
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	13.530.247	-	-	13.530.247
<b>Cộng</b>	<b>687.517.607</b>	<b>3.689.219.620</b>	<b>(3.437.320.416)</b>	<b>939.416.811</b>

(\*) 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 2023 số 01/NQ-HĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2023.

23. **Vốn chủ sở hữu**

23a. **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	40.350.611.340	280.090.850.244
Tăng trong năm trước	-	-	-	-	24.913.956.670	24.913.956.670
Giảm trong năm trước	-	-	-	-	(40.350.611.340)	(40.350.611.340)
Số dư cuối năm trước / Đầu năm nay	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	24.913.956.670	264.654.195.574
Tăng trong năm	-	-	-	-	25.155.426.972	25.155.426.972
Giảm trong năm	-	-	-	-	(24.913.956.670)	(24.913.956.670)
Số dư cuối năm	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	25.155.426.972	264.895.665.876

23b. **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
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>177.438.650.000</b>	<b>177.438.650.000</b>

(\*) 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	-
<b>Cộng</b>	<b>177.438.650.000</b>	<b>177.438.650.000</b>	<b>-</b>

**23c. 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	21.224.737.050	35.082.210.000

**23d. 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

23e. **Cổ tức**

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ	(21.091.553.036)	(34.389.413.950)
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	(21.091.553.036)	(34.389.413.950)
+ 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	-	-

23f. **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.

23g. **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận phân phối trong kỳ, Công ty căn cứ vào Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2023.

Số dư đầu năm		24.913.956.670
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		25.155.426.972
Phân phối trong năm:		(24.913.956.670)
- <i>Quỹ khen thưởng</i>	2.491.395.667	
- <i>Quỹ phúc lợi</i>	1.197.823.953	
- <i>Chia cổ tức cho các cổ đông</i>	21.224.737.050	
<b>Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm</b>		<b>25.155.426.972</b>

24. **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
<b>Cộng</b>	<b>425.909.150</b>	<b>425.909.150</b>	

## **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**

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu hàng hóa	382.040.062.767	419.365.905.232
Doanh thu cho thuê tài sản	27.128.127.276	28.963.889.954
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.958.573.637	16.578.091.454
Doanh thu chuyển nhượng QSDĐ	-	9.260.464.454
<b>Cộng</b>	<b><u>425.126.763.680</u></b>	<b><u>474.168.351.094</u></b>

#### **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:

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc</b>		
Doanh thu bán hàng	146.387.091	122.781.514
Doanh thu cho thuê mặt bằng	109.090.910	109.090.909

### **2. Giá vốn hàng bán**

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn hàng hóa	368.521.619.555	409.597.481.126
Giá vốn cho thuê tài sản	9.983.890.019	9.459.759.844
Giá vốn chuyển nhượng QSDĐ	-	1.865.108.998
<b>Cộng</b>	<b><u>378.505.509.574</u></b>	<b><u>420.922.349.968</u></b>

### **3. Doanh thu hoạt động tài chính**

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi	31.988.996.272	20.452.268.357
Lãi phát sinh từ ký quỹ thực hiện ký quỹ dự án CH KDXD số 17 cho Sở KH và ĐT Tp.HCM	33.003.215	-
Lãi kinh doanh chứng khoán	-	4.834.461.300
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	2.400.000.000
Lãi bán hàng trả chậm	-	229.839.268
<b>Cộng</b>	<b><u>32.021.999.487</u></b>	<b><u>27.916.568.925</u></b>

#### 4. Chi phí tài chính

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí chuyển nhượng chứng khoán	-	52.956.960
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	16.079.898.022	23.308.878.110
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(5.408.371.422)	(36.494.530)
<b>Cộng</b>	<b>10.671.526.600</b>	<b>23.325.340.540</b>

#### 5. Chi phí bán hàng

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên bán hàng	9.770.862.243	7.892.363.863
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	143.184.811	175.511.068
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.658.332.650	1.673.103.564
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.146.711.702	5.266.456.827
Chi phí khác	1.246.568.164	649.767.362
<b>Cộng</b>	<b>18.965.659.570</b>	<b>15.657.202.684</b>

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	7.615.176.150	5.662.630.195
Chi phí vật liệu quản lý	152.176.953	114.590.200
Chi phí đồ dùng văn phòng	279.519.000	272.210.337
Chi phí khấu hao tài sản cố định	633.593.020	617.478.421
Thuế, phí và lệ phí	1.832.554.823	(642.265.019)
Dự phòng phải thu khó đòi	1.728.282.128	383.448.633
Hoàn nhập nợ phải thu khó đòi	(46.298.465)	(43.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.421.061.740	2.464.244.446
Các chi phí khác	3.695.618.384	2.687.593.079
<b>Cộng</b>	<b>17.311.683.733</b>	<b>11.516.930.292</b>

#### 7. Thu nhập khác

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thanh lý tài sản công cụ, dụng cụ	27.500.909	-
Thu nhập khác	22.399.199	64.498.174
<b>Cộng</b>	<b>49.900.108</b>	<b>64.498.174</b>



## 8. Chi phí khác

<i>Chi tiết</i>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Tiền chậm nộp thuế	1.577.234	13.694.103
Thuế GTGT bổ sung	7.294.260	-
<b>Cộng</b>	<b>8.871.494</b>	<b>13.694.103</b>

## 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:

<i>Chi tiết</i>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>31.735.412.304</b>	<b>30.713.900.606</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.480.528.954	(1.714.180.927)
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.480.528.954	685.819.073
+ Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	568.000.000	480.000.000
+ Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh	912.528.954	205.819.073
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(2.400.000.000)
Cổ tức	-	(2.400.000.000)
Thu nhập chịu thuế	33.215.941.258	28.999.719.679
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	33.215.941.258	28.999.719.679
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.643.188.252	5.799.943.936
Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung 2021+2022	17.990.400	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>6.661.178.652</b>	<b>5.799.943.936</b>

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 2023 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

## 10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

<i>Chi tiết</i>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(81.193.320)	-
<b>Cộng</b>	<b>(81.193.320)</b>	<b>-</b>

**11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

<i>Chi tiết</i>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty	25.155.426.972	24.913.956.670
<i>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:</i>		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng HĐQT (*)	(3.725.015.626)	(3.689.219.620)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.430.411.346	21.224.737.050
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	17.541.105	17.541.105
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)</b>	<b>1.222</b>	<b>1.210</b>

(\*) Công ty tạm ước tính Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi, thưởng HĐQT, BDH với tỷ lệ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2023. 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:*

<i>Chi tiết</i>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
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	-	-
...	-	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)</b>	<b>17.541.105</b>	<b>17.541.105</b>

**12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

<i>Chi tiết</i>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.430.411.346	21.224.737.050
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
...	-	-
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.430.411.346	21.224.737.050
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	17.541.105	17.541.105
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)</b>	<b>1.222</b>	<b>1.210</b>



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	-	-
...	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (cổ phiếu)</b>	<b>17.541.105</b>	<b>17.541.105</b>

### 13. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	574.880.764	562.311.605
Chi phí nhân công	17.386.038.393	13.554.994.058
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.275.815.689	11.750.341.829
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.909.747.640	9.241.617.417
Chi phí khác	6.624.170.211	3.677.809.074
<b>Cộng</b>	<b>48.770.652.697</b>	<b>38.787.073.983</b>

## 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 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

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:

<i>Chi tiết</i>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Từ 1 năm trở xuống	22.058.873.967	21.702.438.307
Trên 1 năm đến 5 năm	26.807.152.804	35.649.098.312
Trên 5 năm	56.526.772.131	63.399.925.044
<b>Cộng</b>	<b>105.392.798.902</b>	<b>120.751.461.663</b>

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong năm với số tiền 800.520.500 VND (năm trước với số tiền 2.397.344.656 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.

**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  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

<i>Chi tiết</i>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Tiền lương	3.703.304.328	2.595.443.112
Thù lao	732.000.000	732.000.000
Tiền thưởng	266.850.000	768.020.600
Cổ tức nhận được	2.596.293.370	3.761.910.000
Thu nhập khác	75.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.373.447.698</b>	<b>7.857.373.712</b>

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

<i>Chi tiết</i>	<b>Lương</b>	<b>Thù lao</b>	<b>Thưởng</b>	<b>Cổ tức</b>	<b>Thu nhập khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Năm nay</b>						
<b>Hội đồng quản trị</b>	<b>2.742.593.928</b>	<b>492.000.000</b>	<b>180.130.000</b>	<b>2.572.550.750</b>	<b>45.000.000</b>	<b>6.032.274.678</b>
Phan Văn Tới	842.684.000		76.410.000	183.762.700	15.000.000	1.117.856.700
Nguyễn Việt Trường An		88.000.000				88.000.000
Đoàn Minh Duy	1.298.827.328	124.000.000	66.400.000	1.103.937.450	15.000.000	2.608.164.778
Nguyễn Văn Tâm	601.082.600	40.000.000	37.320.000	653.400.000	15.000.000	1.346.802.600
Phan Hoàng Tuấn		120.000.000		631.450.600		751.450.600
Trần Việt Anh		40.000.000				40.000.000
Phạm Hồng Điệp		80.000.000				80.000.000
<b>Ban Kiểm soát</b>		<b>240.000.000</b>		<b>5.469.200</b>		<b>245.469.200</b>
Phạm Văn Hậu		120.000.000		1.839.200		121.839.200
Nguyễn Thanh Nhựt		20.000.000		3.630.000		23.630.000
Nguyễn Ngọc Đăng Khoa		60.000.000				60.000.000
Ngô Thị Bích Trâm		40.000.000				40.000.000
<b>Ban Điều hành</b>	<b>960.710.400</b>		<b>86.720.000</b>	<b>18.273.420</b>	<b>30.000.000</b>	<b>1.095.703.820</b>
Trần Hữu Nghĩa	497.316.000		35.040.000	11.715.220	15.000.000	559.071.220
Liêu Minh Hiền	463.394.400		51.680.000	6.558.200	15.000.000	536.632.600
<b>Cộng</b>	<b>3.703.304.328</b>	<b>732.000.000</b>	<b>266.850.000</b>	<b>2.596.293.370</b>	<b>75.000.000</b>	<b>7.373.447.698</b>

<i>Chi tiết</i>	<b>Lương</b>	<b>Thù lao</b>	<b>Thưởng</b>	<b>Cổ tức</b>	<b>Thu nhập khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Năm trước</b>						
<b>Hội đồng quản trị</b>	<b>1.957.295.112</b>	<b>492.000.000</b>	<b>540.284.600</b>	<b>3.728.556.000</b>	-	<b>6.718.135.712</b>
Phan Văn Tới	597.013.200	-	181.734.800	303.740.000	-	1.082.488.000
Đoàn Minh Duy	878.576.712	132.000.000	142.755.800	1.301.096.000	-	2.454.428.512
Nguyễn Văn Tâm	481.705.200	120.000.000	116.238.000	1.080.000.000	-	1.797.943.200
Phan Hoàng Tuấn	-	120.000.000	49.778.000	1.043.720.000	-	1.213.498.000
Trần Việt Anh	-	120.000.000	49.778.000	-	-	169.778.000
<b>Ban Kiểm soát</b>	-	<b>240.000.000</b>	<b>99.556.000</b>	<b>9.040.000</b>	-	<b>348.596.000</b>
Phạm Văn Hậu	-	120.000.000	49.778.000	3.040.000	-	172.818.000
Nguyễn Thanh Nhựt	-	60.000.000	24.889.000	6.000.000	-	90.889.000
Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	-	60.000.000	24.889.000	-	-	84.889.000
<b>Ban Điều hành</b>	<b>638.148.000</b>		<b>128.180.000</b>	<b>24.314.000</b>	-	<b>790.642.000</b>
Trần Hữu Nghĩa	376.662.000	-	67.645.000	19.364.000	-	463.671.000
Phạm Trà Mỹ Hạnh	154.187.600	-	58.535.000	4.950.000	-	217.672.600
Liêu Minh Hiền	107.298.400	-	2.000.000	-	-	109.298.400
<b>Cộng</b>	<b>2.595.443.112</b>	<b>732.000.000</b>	<b>768.020.600</b>	<b>3.761.910.000</b>	-	<b>7.857.373.712</b>

(\*) 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:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Ngân hàng TMCP Việt Á	Công ty là cổ đông 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 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
<b>Ngân hàng TMCP Việt Á</b>		
Bán cổ phiếu	-	30.470.178.700
Mua cổ phiếu	-	19.703.654.160
<i>Cung cấp hàng hóa, dịch vụ</i>		
Thu tiền bán hàng	-	53.343.470
Thu tiền cho thuê mặt bằng	475.200.000	703.500.000
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc</b>		
<i>Cung cấp hàng hóa, dịch vụ</i>		
Thu tiền bán hàng	156.177.140	135.059.670
Thu tiền cho thuê mặt bằng	180.000.000	60.000.000
<i>Mua hàng</i>		
Phải trả mua hàng, dịch vụ	88.944.000	73.440.000
Đã trả tiền mua hàng, dịch vụ	88.944.000	73.440.000
<i>Cam kết bảo lãnh</i>		

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**

<b>Chi tiết</b>	<b>Hoạt động thương mại</b>	<b>Hoạt động cho thuê KCN</b>	<b>Hoạt động khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	382.040.062.767	27.128.127.276	15.958.573.637	425.126.763.680
Giá vốn hàng bán	368.521.619.555	9.983.890.019	-	378.505.509.574
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>13.518.443.212</b>	<b>17.144.237.257</b>	<b>15.958.573.637</b>	<b>46.621.254.106</b>
<b>Năm trước</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	419.365.905.232	28.963.889.954	25.838.555.908	474.168.351.094
Giá vốn hàng bán	409.597.481.126	9.459.759.844	1.865.108.998	420.922.349.968
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>9.768.424.106</b>	<b>19.504.130.110</b>	<b>23.973.446.910</b>	<b>53.246.001.126</b>

**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 2023.

**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 2023 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 2023 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 08 tháng 3 năm 2024.

Người lập biểu



**ĐỖ THỊ THANH LỆ**

Kế toán trưởng



**LIÊU MINH HIỀN**

Tổng Giám đốc



**ĐOÀN MINH DUY**