



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

Số: 114/2023/CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2023

## 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: **028. 38920587** Fax: **028.38921008.**

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:

**1/. Báo cáo tài chính quý 1 năm 2023 (đính kèm file PDF).**

**2/. Công văn giải trình biến động về lợi nhuận sau thuế Quý 1 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**



Số: 96/CV – CTY

V/v: Giải trình biến động về  
lợi nhuận sau thuế Quý I/2023

**Kính gửi:** - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.

- Căn cứ Luật chứng khoán số 70/2006/QH 11 của Quốc hội khóa XI thông qua ngày 29/6/2006.

- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT – BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thực hiện việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cú Chi (Mã chứng khoán: CCI) giải trình chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế của Công ty trong Quý I năm 2023 giảm so với Quý I năm 2022 như sau:

DVT: VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	Quý I/2022	Quý I/2023	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = (2)/(1)
1	Tổng doanh thu	112.766.648.555	103.287.746.174	91,59%
2	Lợi nhuận sau thuế	11.735.625.694	631.649.803	5,38%

Lợi nhuận sau thuế quý I năm 2023 là 631.649.803 đồng, giảm 11.103.975.891 đồng tương đương giảm 94,62% so với Quý I năm 2022 chủ yếu là do:

+ Lợi nhuận sau thuế hoạt động thương mại âm 0,541 tỷ đồng, giảm 153,82% so với cùng kỳ năm 2022; chủ yếu do thù lao bán hàng giảm dẫn đến lãi gộp xăng dầu giảm, không đủ bù đắp chi phí vận hành đã bỏ ra cho hoạt động kinh doanh xăng dầu.

+ Lợi nhuận sau thuế hoạt động dịch vụ chỉ đạt 0,967 tỷ đồng, giảm 40,5 % so với cùng kỳ năm 2022; do tiền thuê đất của các mặt bằng cho thuê tăng.

+ Do phải trích lập dự phòng đầu tư chứng khoán Ngân Hàng TMCP Việt Á (VAB) dẫn đến lợi nhuận sau thuế lĩnh vực tài chính âm 1,689 tỷ đồng, giảm 122,5% so với cùng kỳ năm 2022.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT.



*Đoàn Minh Duy*





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

**MÃ SỐ THUẾ: 0302704764**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY  
QUÝ I NĂM 2023**

**(Từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023)**

## MỤC LỤC

	<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
1	Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 3 năm 2023	1-2
2	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ quý I năm 2023 từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 3 năm 2023	3
3	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 3 năm 2023	4
4	Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 3 năm 2023	5-43

---



**Bảng Cân đối Kế toán giữa niên độ**

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

Mẫu số B01a-DN

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Quý I Năm 2023**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: đồng VN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối Quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>521.339.596.883</b>	<b>529.486.501.063</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>75.982.761.893</b>	<b>45.468.770.960</b>
1. Tiền	111		57.287.776.000	32.123.785.067
2. Các khoản tương đương tiền	112		18.694.985.893	13.344.985.893
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>384.992.136.800</b>	<b>456.593.663.400</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	88.826.046.980	88.826.046.980
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(33.943.910.180)	(23.272.383.580)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	330.110.000.000	391.040.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>50.768.269.472</b>	<b>19.940.544.954</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	12.227.103.706	9.790.162.365
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.829.148.578	1.059.124.938
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	37.863.793.768	10.244.034.231
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(1.151.776.580)	(1.152.776.580)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>9.311.792.958</b>	<b>7.468.097.333</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	9.311.792.958	7.468.097.333
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>284.635.760</b>	<b>15.424.416</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	9.541.667	15.424.416
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		267.062.115	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	8.031.978	
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>245.788.535.106</b>	<b>248.825.514.416</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>640.790.000</b>	<b>347.590.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	640.790.000	347.590.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>22.812.853.690</b>	<b>23.380.804.751</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	17.384.473.936	17.886.825.560
- Nguyên giá	222		58.609.069.769	58.609.069.769
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(41.224.595.833)	(40.722.244.209)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	5.428.379.754	5.493.979.191
- Nguyên giá	228		7.394.446.550	7.394.446.550
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.966.066.796)	(1.900.467.359)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>134.694.659.952</b>	<b>137.200.470.228</b>
- Nguyên giá	231		278.851.076.400	278.851.076.400
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(144.156.416.448)	(141.650.606.172)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>41.410.350.651</b>	<b>41.417.997.396</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	41.410.350.651	41.417.997.396
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2c	<b>32.450.000.000</b>	<b>32.450.000.000</b>
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		30.000.000.000	30.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.450.000.000	2.450.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>13.779.880.813</b>	<b>14.028.652.041</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	13.779.880.813	14.028.652.041
<b>Tổng cộng tài sản (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>767.128.131.989</b>	<b>778.312.015.479</b>

<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>300</b>		<b>501.842.286.612</b>	<b>513.657.819.905</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>310</b>		<b>27.278.668.600</b>	<b>33.842.638.791</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn		311	V.13	1.432.051.414	6.541.714.479
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		312	V.14	161.609.688	6.766.888
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		313	V.15	326.297.789	2.004.030.727
4. Phải trả người lao động		314	V.16	(1.704.344.955)	192.436.907
5. Chi phí phải trả ngắn hạn		315	V.17	199.352.546	-
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		318	V.18a	23.262.197.461	21.396.100.655
7. Phải trả ngắn hạn khác		319	V.19a	2.929.487.050	3.014.071.528
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		322	V.20	672.017.607	687.517.607
<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>330</b>		<b>474.563.618.012</b>	<b>479.815.181.114</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		336	V.18b	472.955.150.119	478.230.713.221
2. Phải trả dài hạn khác		337	V.19b	1.608.467.893	1.584.467.893
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>400</b>		<b>265.285.845.377</b>	<b>264.654.195.574</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>410</b>	V21	<b>265.285.845.377</b>	<b>264.654.195.574</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu		411		177.438.650.000	177.438.650.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		411a		177.438.650.000	177.438.650.000
- Cổ phiếu ưu đãi		411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần		412		42.348.674.000	42.348.674.000
3. Cổ phiếu quỹ		415		(4.118.929.325)	(4.118.929.325)
4. Quỹ đầu tư phát triển		418		24.071.844.229	24.071.844.229
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		421		<b>25.545.606.473</b>	<b>24.913.956.670</b>
-LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		421a		24.913.956.670	
-LNST chưa phân phối kỳ này		421b		631.649.803	24.913.956.670
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400)</b>		<b>440</b>		<b>767.128.131.989</b>	<b>778.312.015.479</b>

Lập, ngày 14 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Đỗ Thị Thanh Lệ

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Liêu Minh Hiền



Đoàn Minh Duy



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

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý I năm 2023

Từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I/2023		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	103.287.746.174	112.766.648.555	103.287.746.174	112.766.648.555
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		103.287.746.174	112.766.648.555	103.287.746.174	112.766.648.555
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	93.037.827.240	101.671.936.242	93.037.827.240	101.671.936.242
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và	20		10.249.918.934	11.094.712.313	10.249.918.934	11.094.712.313
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	8.857.058.876	9.714.960.870	8.857.058.876	9.714.960.870
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	10.671.526.600	52.956.960	10.671.526.600	52.956.960
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	3.948.298.531	3.100.691.880	3.948.298.531	3.100.691.880
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	3.583.873.492	2.961.228.741	3.583.873.492	2.961.228.741
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		903.279.187	14.694.795.602	903.279.187	14.694.795.602
11. Thu nhập khác	31	VI.7	13.016	12.074.993	13.016	12.074.993
12. Chi phí khác	32		-	-	-	-
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		13.016	12.074.993	13.016	12.074.993
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		903.292.203	14.706.870.595	903.292.203	14.706.870.595
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	271.642.400	2.971.244.901	271.642.400	2.971.244.901
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		631.649.803	11.735.625.694	631.649.803	11.735.625.694
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.9	31	544	31	544
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.10	31	544	31	544

Người lập biểu  
 (Ký, họ tên)

Đỗ Thị Thanh Lệ

Kế toán trưởng  
 (Ký, họ tên)

Liêu Minh Hiền

Lập, ngày 14 tháng 04 năm 2023



Đoàn Minh Duy

**3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ**

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

Mẫu số B03-DN

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01 tháng 01 đến 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng VN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		97.896.456.965	146.588.913.579
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(100.453.572.674)	(107.323.209.612)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.242.655.391)	(5.280.430.452)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.15	(1.350.646.462)	(1.518.608.095)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		10.977.217.925	10.753.564.926
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(16.346.180.088)	(6.135.779.028)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(13.519.379.725)</b>	<b>37.084.451.318</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(21.717.650.327)	(3.025.687.599)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(41.050.000.000)	(32.245.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		101.980.000.000	28.801.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.821.020.985	2.341.117.832
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>44.033.370.658</b>	<b>(4.128.569.767)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức và lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(33.949.625.400)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>(33.949.625.400)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>30.513.990.933</b>	<b>(993.743.849)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>45.468.770.960</b>	<b>20.675.995.549</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	V.1	<b>75.982.761.893</b>	<b>19.682.251.700</b>

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

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Đỗ Thị Thanh Lệ

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Liêu Minh Hiền

Lập, ngày 14 tháng 04 năm 2023

Giám đốc  
(Ký, họ tên, đóng dấu)



*Đoàn Minh Duy*



# **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023*

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023 của Công ty Cổ Phần 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**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần

### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của công ty là thương mại, dịch vụ, xây dựng.

### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

### **5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính quý**

*Trong kỳ, 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.*

## 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 lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn	Số 179 Ấp 1, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt...	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

## 7. Nhân viên

Số lượng công nhân viên đến ngày 31 tháng 03 năm 2023 là 92 nhân viên (số đầu năm là 94 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 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 MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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



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

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

1. **Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

Báo cáo tài chính này là của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi không bao gồm báo cáo của hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp. Hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp được trình bày trong một báo cáo tài chính riêng căn cứ theo quyết định số 43/2008/QĐ-BTC ngày 25 tháng 06 năm 2008 của Bộ Tài chính. Hiện nay, chưa có cơ sở pháp lý mới thay thế Quyết 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 kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### **Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

##### *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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **4. Các khoản phải thu**

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ 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 nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - + 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
  - + 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
  - + 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
  - + 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

## 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.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

## 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 phân 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 nhận chuyển nhượng hợp pháp: 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. Phần mềm máy tính 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, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

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

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

## **10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

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

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



Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

## **12. Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

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

## **13. Vốn chủ sở hữu**

### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

### ***Thặng dư vốn cổ phần***

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

### ***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 Công ty được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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



#### **14. Ghi nhận doanh thu và chi phí**

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 chủ yếu là xăng, dầu, nhớt các loại.**

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

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

##### **Doanh thu cung cấp dịch vụ xử lý nước thải**

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- 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 kỳ.

##### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

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

**15. Giá vốn hàng bán**

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

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

**16. Chi phí tài chính**

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

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

Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Doanh nghiệp.

**18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

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

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

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

**19. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

***Thuế thu nhập hiện hành***

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

***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận

vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chi ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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



- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**20. Các bên có liên quan**

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

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

**21. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

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

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

STT	Chỉ tiêu	Số cuối quý	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	906.204.000	4.900.917.000
1.2	Tiền gửi ngân hàng	56.381.572.000	27.222.868.067
1.3	Các khoản tương đương tiền	18.694.985.893	13.344.985.893
	- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	18.694.985.893	13.344.985.893
	<b>Cộng</b>	<b>75.982.761.893</b>	<b>45.468.770.960</b>

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 31 tháng 03 năm 2023, Công ty không có tài khoản ngân hàng bị phong tỏa để đảm bảo cho các khoản vay.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi**  
Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

### 2a. Chứng khoán kinh doanh

Chỉ tiêu	Số cuối quý			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
<b>Cổ phiếu</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>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á (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 được niêm yết trên sàn của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 là 7.200 VND.

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

Chi tiết	Quý I/2023	Quý I/2022
Số đầu kỳ	<b>(23.272.383.580)</b>	
Trích lập dự phòng	(10.671.526.600)	
Hoàn nhập dự phòng		
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>(33.943.910.180)</b>	

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



*Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi*  
 Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)  
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

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

Là tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại các Ngân hàng Thương mại:

Chỉ tiêu	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>391.040.000.000</b>	<b>391.040.000.000</b>	<b>391.040.000.000</b>	<b>391.040.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Bản Việt – CN Tây Sài Gòn	223.900.000.000	223.900.000.000	223.900.000.000	223.900.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á – CN An Đông - PGD Bình Tây	106.210.000.000	106.210.000.000	167.140.000.000	167.140.000.000
<b>Cộng</b>	<b>330.110.000.000</b>	<b>330.110.000.000</b>	<b>391.040.000.000</b>	<b>391.040.000.000</b>

Tại ngày 31 tháng 03 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**

Chỉ tiêu	Số cuối quý IV/2022			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 CB Thực phẩm Hóc Môn <sup>(2)</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>(1)</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 vào Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc (được chuyển đổi từ Công ty TNHH Một thành viên Cidicons) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

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

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

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

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

*Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết:*

- Đến thời điểm 31 tháng 03 năm 2023, Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn hoạt động kinh doanh có lợi nhuận.
- Đến thời điểm 31 tháng 03 năm 2023, Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc hoạt động kinh doanh có lợi nhuận.
- Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: 0
- Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết:

<i>Chi tiết</i>	<b>Quý I/2023</b>	<b>Quý I/2022</b>
<b><i>Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn</i></b>		
<i>Cổ tức đã nhận</i>	1.200.000.000	
<b><i>Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc</i></b>		
<i>Cung cấp hàng hóa, dịch vụ</i>		
<i>Phải thu tiền bán hàng, dịch vụ</i>	100.914.710	25.434.190
<i>Tiền bán hàng, dịch vụ đã thu</i>	100.914.710	25.434.190
<i>Mua hàng</i>		
<i>Đã trả tiền mua hàng, dịch vụ</i>		22.304.000

- Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, Công ty không có khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.



**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi**  
Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

Chi tiết	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>		<b>60.000.000</b>
Công ty CP Xây dựng Phát triển Tây Bắc		60.000.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>12.227.103.706</b>	<b>9.730.162.365</b>
Công Ty CP Tập Đoàn Tín Thành	4.107.984.134	3.066.460.125
DNTN Xăng Dầu Hoàn Sơn	1.068.395.500	937.716.600
Công ty TNHH CB Thực phẩm và TM Hoàng Gia	351.177.000	364.193.200
CN Công Ty CP Sữa Quốc Tế- NM Sữa Quốc Tế Củ Chi	239.631.150	420.534.950
Công Ty TNHH Shinih VN	468.467.274	388.833.192
Công Ty TNHH Quốc Tế Unilever Viet Nam	386.108.250	284.716.850
Các khách hàng khác	5.605.340.398	4.267.707.448
<b>Cộng</b>	<b>12.227.103.706</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**

Chi tiết	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>		<b>-</b>
<b>Trả trước cho các khách hàng khác</b>	<b>1.829.148.578</b>	<b>1.059.124.938</b>
Công Ty TNHH Xử Lý Chất Thải Công Nghiệp Và Tư Vấn Môi Trường Văn Lang <sup>(1)</sup>	830.200.000	830.200.000
CTY TNHH Xăng Dầu Khu Vực II- TNHH MTV	714.794.638	146.424.938
Các nhà cung cấp khác	284.153.940	82.500.000
<b>Cộng</b>	<b>1.829.148.578</b>	<b>1.059.124.938</b>

(1) Chuyển tiền ứng trước theo Hợp đồng số 28/2022/VLC về thủ tục xin cấp giấy phép môi trường

*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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

**5. Phải thu khác**

**5a. Phải thu ngắn hạn khác**

Chi tiết	Số cuối quý		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 - Cổ tức			1.200.000.000	
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>37.863.793.768</b>	<b>(169.905.955)</b>	<b>9.044.034.231</b>	<b>(169.905.955)</b>
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	10.840.665.753		5.717.024.521	
Ký quỹ, ký cược	1.600.000.000		1.869.200.000	
- Công Ty TNHH Nhà Máy Bia Heineken Việt Nam	1.460.000.000		1.460.000.000	
- CTY TNHH Gas Petrolimex Sài Gòn			269.200.000	
-CN TCTY CP Bia Rượu NGK Sài Gòn – Nhà Máy Bia Sài Gòn Củ Chi	140.000.000		140.000.000	
Lê Văn Tư (*)	5.223.495.600			
Nguyễn Minh Vương (*)	16.512.147.532			
Các khoản phải thu khác	3.687.484.883	(169.905.955)	1.457.809.710	(169.905.955)
<b>Cộng</b>	<b>37.863.793.768</b>	<b>(169.905.955)</b>	<b>10.244.034.231</b>	<b>(169.905.955)</b>

(\*) Là khoản tạm ứng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại KCN Tây Bắc giai đoạn mở rộng theo Nghị quyết HĐQT số 30/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 5 năm 2022.

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



**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi**  
Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

**5b. Phải thu dài hạn khác**

Là các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn

Chi tiết	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Sở KH và ĐT TP HCM	118.590.000		118.590.000	
Bà Đoàn Thị Út	100.000.000		100.000.000	
CTY TNHH Gas Petrolimex Sài Gòn	293.200.000			
Các khoản phải thu khác	129.000.000		129.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>640.790.000</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 <sup>(*)</sup>	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi <sup>(*)</sup>
<b>Quá hạn từ 06 tháng – 01 năm</b>	<b>936.859.645</b>	<b>655.801.751</b>	<b>936.859.645</b>	<b>655.801.751</b>
<i>Công ty CP Tập đoàn Tín Thành</i>	<i>936.859.645</i>	<i>655.801.751</i>	<i>936.859.645</i>	<i>655.801.751</i>
<b>Quá hạn từ 02 năm – 03 năm</b>	<b>208.362.446</b>	<b>62.508.734</b>	<b>208.362.446</b>	<b>62.508.734</b>
<i>HTX TM DV SX Chăn nuôi Bò sữa Tân Thông Hội</i>	<i>208.362.446</i>	<i>62.508.734</i>	<i>208.362.446</i>	<i>62.508.734</i>
<b>Quá hạn trên 03 năm</b>	<b>724.864.974</b>	<b>-</b>	<b>725.864.974</b>	<b>-</b>
<i>- DNTN Đức Toàn</i>	<i>247.443.600</i>	<i>-</i>	<i>248.443.600</i>	<i>-</i>
<i>- Đoàn Thanh Tuấn</i>	<i>17.710.250</i>	<i>-</i>	<i>17.710.250</i>	<i>-</i>
<i>- Nguyễn Điền Phong</i>	<i>171.461.955</i>	<i>-</i>	<i>171.461.955</i>	<i>-</i>
<i>- DNTN XD Phúc Thịnh</i>	<i>95.436.351</i>	<i>-</i>	<i>95.436.351</i>	<i>-</i>
<i>- Công Ty TNHH Nam Phương</i>	<i>56.095.063</i>	<i>-</i>	<i>56.095.063</i>	<i>-</i>
<i>- Phan Minh Tân</i>	<i>48.560.605</i>	<i>-</i>	<i>48.560.605</i>	<i>-</i>
<i>- DNTN Khánh Trân</i>	<i>27.438.900</i>	<i>-</i>	<i>27.438.900</i>	<i>-</i>
<i>- Công ty TNHH MTV TM Ngọc Tài</i>	<i>60.718.250</i>	<i>-</i>	<i>60.718.250</i>	<i>-</i>
<b>Cộng</b>	<b>1.870.087.065</b>	<b>718.310.485</b>	<b>1.871.087.065</b>	<b>718.310.485</b>

<sup>(\*)</sup> Giá trị có thể thu hồi bằng giá gốc trừ số nợ phải thu đã lập dự phòng.

*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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

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

Chi tiết	Quý I/2023	Quý I/2022
Số đầu năm	(1.152.776.580)	(812.327.947)
Trích lập trong năm		
Hoàn nhập trong năm	1.000.000	15.000.000
<b>Cộng</b>	<b>(1.151.776.580)</b>	<b>(797.327.947)</b>

**7. Hàng tồn kho**

Chi tiết	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	3.878.332.458		3.054.500.850	
Hàng hóa	5.433.460.500		4.413.596.483	
<b>Cộng</b>	<b>9.311.792.958</b>		<b>7.468.097.333</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 kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ quản lý	9.541.667	15.424.416
<b>Cộng</b>	<b>9.541.667</b>	<b>15.424.416</b>

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

Chi tiết	Quý I/2023	Quý I/2022
Số đầu năm	15.424.416	13.843.378
Tăng trong kỳ	10.409.091	105.246.496
Phân bổ trong kỳ	(16.291.840)	(20.988.057)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>9.541.667</b>	<b>98.101.817</b>



**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền thuê đất trả một lần <sup>(1)</sup>	4.885.773.518	4.933.208.210
Chi phí xử lý nước thải	114.512.500	131.689.375
Chi phí sửa chữa các cửa hàng xăng dầu	39.506.672	54.321.671
Công cụ dụng cụ	225.968.873	307.914.535
Chi phí môi giới BĐS khu 33.000 m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	5.108.471.550	5.160.910.950
Chi phí tư vấn đầu tư khu 33.000 m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	3.405.647.700	3.440.607.300
<b>Cộng</b>	<b>13.779.880.813</b>	<b>14.028.652.041</b>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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.

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

Chi tiết	Quý I/2023	Quý I/2022
Số đầu năm	<b>14.028.652.041</b>	<b>5.728.555.729</b>
Tăng trong kỳ		103.815.000
Phân bổ trong kỳ	(248.771.228)	(185.449.479)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>13.779.880.813</b>	<b>5.646.921.250</b>

*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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

## 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>						
<b>1. Số đầu năm</b>	<b>34.977.499.815</b>	<b>8.221.919.806</b>	<b>10.123.565.314</b>	<b>4.233.314.912</b>	<b>1.052.769.922</b>	<b>58.609.069.769</b>
2. Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
<i>Mua sắm trong năm</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Xây dựng cơ bản</i>	-	-	-	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>34.977.499.815</b>	<b>8.221.919.806</b>	<b>10.123.565.314</b>	<b>4.233.314.912</b>	<b>1.052.769.922</b>	<b>58.609.069.769</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	6.100.918.333	5.655.967.410	7.833.395.132	2.752.810.543	874.917.293	23.218.008.711
<b>II. Giá trị hao mòn</b>						
<b>1. Số đầu năm</b>	<b>20.792.741.097</b>	<b>7.186.099.905</b>	<b>8.043.943.041</b>	<b>3.807.809.423</b>	<b>891.650.743</b>	<b>40.722.244.209</b>
2. Tăng trong năm	323.442.822	70.962.766	57.254.256	45.133.884	5.557.896	502.351.624
<i>Khấu hao trong năm</i>	323.442.822	70.962.766	57.254.256	45.133.884	5.557.896	502.351.624
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>21.116.183.919</b>	<b>7.257.062.671</b>	<b>8.101.197.297</b>	<b>3.852.943.307</b>	<b>897.208.639</b>	<b>41.224.595.833</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	<b>14.184.758.718</b>	<b>1.035.819.901</b>	<b>2.079.622.273</b>	<b>425.505.489</b>	<b>161.119.179</b>	<b>17.886.825.560</b>
<b>2. Tại ngày cuối năm</b>	<b>13.861.315.896</b>	<b>964.857.135</b>	<b>2.022.368.017</b>	<b>380.371.605</b>	<b>155.561.283</b>	<b>17.384.473.936</b>
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	286.476.190	-	-	-	-

*Trong đó:*

- Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, Công ty không có tài sản cố định hữu hình dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.
- Công ty không có cam kết mua bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai.

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính*



**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cù Chi**  
Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Cù Chi, thành phố Hồ Chí Minh  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

#### 10. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất <sup>(*)</sup>	Phần mềm kế toán	Cộng
<b>I. Nguyên giá</b>			
<b>1. Số đầu năm</b>	<b>7.115.446.550</b>	<b>279.000.000</b>	<b>7.394.446.550</b>
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>7.115.446.550</b>	<b>279.000.000</b>	<b>7.394.446.550</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-
<b>II. Giá trị hao mòn</b>			
<b>1. Số đầu năm</b>	<b>1.795.748.609</b>	<b>104.718.750</b>	<b>1.900.467.359</b>
2. Tăng trong năm	56.880.687	8.718.750	65.599.437
<i>Khấu hao trong năm</i>	56.880.687	8.718.750	65.599.437
3. Giảm trong năm	-	-	-
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>1.852.629.296</b>	<b>113.437.500</b>	<b>1.966.066.796</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>			
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	<b>5.319.697.941</b>	<b>174.281.250</b>	<b>5.493.979.191</b>
<b>2. Tại ngày cuối năm</b>	<b>5.262.817.254</b>	<b>165.562.500</b>	<b>5.428.379.754</b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

*Trong đó:*

- Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, Công ty không có tài sản dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.
- Công ty không có cam kết mua bán tài sản có giá trị lớn trong tương lai

<sup>(\*)</sup> 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 Cù Chi, Tp. Hồ Chí Minh.

*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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

- 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 Cửa hàng 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>			
<b>1. Số đầu năm</b>	<b>126.835.096.412</b>	<b>152.015.979.988</b>	<b>278.851.076.400</b>
2. Tăng trong năm	-	-	-
<i>Xây dựng cơ bản</i>	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>126.835.096.412</b>	<b>152.015.979.988</b>	<b>278.851.076.400</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	12.351.979.990	12.351.979.990
<b>II. Giá trị hao mòn</b>			
<b>1. Số đầu năm</b>	<b>50.404.666.682</b>	<b>91.245.939.490</b>	<b>141.650.606.172</b>
2. Tăng trong năm	750.504.063	1.755.306.213	2.505.810.276
<i>Khấu hao trong năm</i>	750.504.063	1.755.306.213	2.505.810.276
3. Giảm trong năm	-	-	-
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>51.155.170.745</b>	<b>93.001.245.703</b>	<b>144.156.416.448</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>			
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	<b>76.430.429.730</b>	<b>60.770.040.498</b>	<b>137.200.470.228</b>
<b>2. Tại ngày cuối năm</b>	<b>75.679.925.667</b>	<b>59.014.734.285</b>	<b>134.694.659.952</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



**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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

Trong đó:

- Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, Công ty không có bất động sản dùng để thế chấp đảm bảo vay.
- Công ty không có cam kết mua bán bất động sản có giá trị lớn trong tương lai.
- Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, Công ty có cơ sở hạ tầng (Hòn non bộ) hư hỏng đang chờ thanh lý có nguyên giá: 80.600.000 VND, giá trị còn lại: 0 VND

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

Theo quy 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 kỳ kế toán 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	Quý I/2023	Quý I/2022
Thu nhập từ việc cho thuê	6.744.763.058	5.670.926.380
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	2.505.810.276	2.326.253.442

## 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi tiết	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Số cuối năm
<b>Mua sắm tài sản</b>				
<b>Xây dựng cơ bản</b>	<b>41.417.997.396</b>			<b>41.410.350.651</b>
San lấp mặt bằng 5.3ha KCN Tây Bắc Củ Chi <sup>(1)</sup>	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>(2)</sup>	23.636.091.777			23.636.091.777
Chi phí thành lập KCN Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 2 <sup>(2)</sup>	4.817.871.053			4.817.871.053
Khu tái định cư tại KCN Tây Bắc Củ Chi	2.272.717.478			2.272.717.478
Đền bù giải tỏa KCN Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 2 <sup>(2)</sup>	1.851.070.350			1.851.070.350
Trung tâm dịch vụ Củ Chi (trạm dừng chân Tân Thông Hội)	1.844.102.909			1.844.102.909
Xây dựng của hàng Xăng dầu số 17	-			-
Các hạng mục khác	360.831.037			360.831.037
<b>Cộng</b>	<b>41.417.997.396</b>	<b>(7.646.745)</b>		<b>41.410.350.651</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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.

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

<sup>(2)</sup> Là các chi phí liên quan đến đầu tư khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 2.

### 13. Phải trả người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>		
<b>Phải trả người bán khác</b>	<b>1.432.051.414</b>	<b>6.541.714.479</b>
Công ty TNHH Gas Petrolimex	157.920.444	118.731.360
Công ty CP Vận Tải Và DV Petrolimex SG	246.510.000	245.430.000
Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI		5.794.028.025
Công Ty TNHH NM Bia Heineken Việt Nam	450.229.500	
Công Ty Cổ Phần Nội Thương Bắc	405.699.140	223.463.064
Các đối tượng khác	171.692.330	160.062.030
<b>Cộng</b>	<b>1.432.051.414</b>	<b>6.541.714.479</b>

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

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

Chi tiết	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước là bên liên quan</b>		
<b>Người mua trả tiền trước khác</b>	<b>161.609.688</b>	<b>6.766.888</b>
Công Ty TNHH MTV Xăng Dầu Thềm Lộc	160.594.012	513.012
Các khách hàng khác	1.015.676	6.253.876
<b>Cộng</b>	<b>161.609.688</b>	<b>6.766.888</b>



*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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm		Số cuối quý I/2023	
	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT	584.487.316	866.779.178	1.451.266.494		
Thuế TNDN	1.350.646.462	271.642.400	1.350.646.462		271.642.400
Thuế TNCN	68.896.949	167.109.761	181.351.321		54.655.389
Tiền thuê đất		549.605.788	557.637.766	8.031.978	
Thuế môn bài		19.000.000	19.000.000		
<b>Cộng</b>	<b>2.004.030.727</b>	<b>1.874.137.127</b>	<b>3.559.902.043</b>	<b>8.031.978</b>	<b>326.297.789</b>

**Thuế Giá trị gia tăng**

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

**Thuế Thu nhập doanh nghiệp**

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

**Thuế thu nhập cá nhân**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**Tiền thuê đất**

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

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**16. Phải trả người lao động**

Chi tiết	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền lương phải trả		192.436.907
Tiền lương ứng trước	(1.704.344.955)	
<b>Cộng</b>	<b>(1.704.344.955)</b>	<b>192.436.907</b>

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn :**

Chi tiết	Số cuối quý	Số đầu năm
Phí bảo vệ môi trường Quý 1/2023	199.352.546	
<b>Cộng</b>	<b>199.352.546</b>	

*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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

Là tiền thuê đất khu công nghiệp.

**18a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

Chi tiết	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>Doanh thu chưa thực hiện các bên liên quan</b>	-	-
<b>Doanh thu chưa thực hiện khác</b>	<b>23.262.197.461</b>	<b>21.396.100.655</b>
Tổng Công ty Cp Bia Rượu Nước giải khát Sài Gòn	4.009.251.452	3.994.248.192
Công ty TNHH Hansae Việt Nam	2.997.520.809	1.740.332.015
Công ty TNHH Clover	1.327.261.668	1.327.261.668
Công ty CP Cao su Sài Gòn Kymdan	1.147.372.236	1.147.372.236
Công ty CP Sữa Quốc tế	725.003.208	725.003.208
Công ty TNHH Khuôn chính xác Minh Đạt	620.186.652	620.186.652
Công Ty CP ĐT & XD Alliance	3.625.097.892	3.487.388.892
Các khách hàng khác	8.810.503.545	8.354.307.792
<b>Cộng</b>	<b>23.262.197.461</b>	<b>21.396.100.655</b>

**18b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

Chi tiết	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>Doanh thu chưa thực hiện các bên liên quan</b>	-	-
<b>Doanh thu chưa thực hiện khác</b>	<b>472.955.150.119</b>	<b>477.428.430.002</b>
Tổng Công Ty CP Bia Rượu Nước giải khát SG	98.817.494.238	99.824.273.567
Công Ty TNHH Hansae Việt Nam	46.900.698.134	47.352.677.673
Công ty TNHH Clover	32.849.726.451	33.181.541.868
Công Ty Cổ phần Cao Su Sài Gòn Kymdan	25.370.130.924	25.656.973.983
Công ty Cổ phần Sữa Quốc Tế	17.943.829.268	18.125.080.070
Công ty TNHH Khuôn chính xác Minh Đạt	12.967.116.557	13.122.163.220
Công Ty CP ĐT & XD Alliance	81.734.224.077	82.606.071.300
Các khách hàng khác	156.371.930.470	158.361.931.540
<b>Cộng</b>	<b>472.955.150.119</b>	<b>478.230.713.221</b>

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

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính*



*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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

**19. Phải trả khác**

**19a. Phải trả ngắn hạn khác**

Chi tiết	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả ngắn hạn các đối tượng khác</i>	<b>2.929.487.050</b>	<b>3.014.071.528</b>
Cổ tức phải trả	1.496.293.820	1.496.293.820
Nhận ký quỹ, ký cược	1.395.000.000	1.395.000.000
Hộ kinh doanh Lê Văn Phi	700.000.000	700.000.000
Hộ kinh doanh Lê Minh Thi	580.000.000	580.000.000
Khách hàng khác	115.000.000	115.000.000
Các khoản phải trả khác	38.193.230	122.777.708
<b>Cộng</b>	<b>2.929.487.050</b>	<b>3.014.071.528</b>

**19b. Phải trả dài hạn khác**

Chi tiết	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Phải trả dài hạn khác các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả dài hạn các đối tượng khác</i>	<b>1.608.467.893</b>	<b>1.584.467.893</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	1.435.390.000	1.411.390.000
- Công ty CP Tập đoàn Tín Thành	600.000.000	600.000.000
- Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại Tô Ba	315.000.000	315.000.000
- Công ty CP Cơ khí và Đúc kim loại Bách khoa	200.000.000	200.000.000
- Các khách hàng khác	320.390.000	296.390.000
Các khoản phải trả khác	173.077.893	173.077.893
<b>Cộng</b>	<b>1.608.467.893</b>	<b>1.584.467.893</b>

**19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

*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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

**20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận (*)	Chi quỹ trong năm	Số cuối quý
Quỹ khen thưởng	5.101.561			5.101.561
Quỹ phúc lợi	668.885.799		(15.500.000)	653.385.799
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	13.530.247			13.530.247
<b>Cộng</b>	<b>687.517.607</b>		<b>(15.500.000)</b>	<b>672.017.607</b>

**21. Vốn chủ sở hữu**

**21a. 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)
<b>Số dư cuối năm trước / Đầu năm nay</b>	<b>177.438.650.000</b>	<b>42.348.674.000</b>	<b>(4.118.929.325)</b>	<b>24.071.844.229</b>	<b>24.913.956.670</b>	<b>264.654.195.574</b>
Tăng trong năm					631.649.803	631.649.803
Giảm trong năm						
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>177.438.650.000</b>	<b>42.348.674.000</b>	<b>(4.118.929.325)</b>	<b>24.071.844.229</b>	<b>25.545.606.473</b>	<b>265.285.845.377</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



**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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

**21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Chi tiết	Tỉ 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	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ còn phải góp (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
Cổ đông Nhà nước	45.562.500.000	25,68%	45.562.500.000	-
Cổ đông khác	131.876.150.000	74,32%	131.876.150.000	-
<b>Cộng</b>	<b>177.438.650.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>177.438.650.000</b>	<b>-</b>

**21c. Cổ phiếu**

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**21d. 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.

**22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

Là nợ khó đòi đã xử lý.

Tên đơn vị	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**

Chi tiết	Quý I/2023	Quý I/2022
Doanh thu hàng hóa	92.984.634.057	103.590.023.368
Doanh thu tài sản cho thuê	6.744.763.058	5.670.926.380
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.558.349.059	3.505.698.807
<b>Cộng</b>	<b>103.287.746.174</b>	<b>112.766.648.555</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

Chi tiết	Quý I/2023	Quý I/2022
Giá vốn hàng hóa	90.532.016.964	99.345.682.800
Giá vốn tài sản cho thuê	2.505.810.276	2.326.253.442
<b>Cộng</b>	<b>93.037.827.240</b>	<b>101.671.936.242</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Chi tiết	Quý I/2023	Quý I/2022
Lãi tiền gửi	8.744.662.217	4.835.084.967
Lãi bán hàng trả chậm	112.396.659	45.414.603
Lãi kinh doanh chứng khoán		4.834.461.300
<b>Cộng</b>	<b>8.857.058.876</b>	<b>9.714.960.870</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



*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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

**4. Chi phí tài chính**

<i>Chi tiết</i>	<b>Quý I/2023</b>	<b>Quý I/2022</b>
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	10.671.526.600	
Chi phí chuyển nhượng chứng khoán		52.956.960
<b>Cộng</b>	<b>10.671.526.600</b>	<b>52.956.960</b>

**5. Chi phí bán hàng**

<i>Chi tiết</i>	<b>Quý I/2023</b>	<b>Quý I/2022</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	1.779.839.235	1.703.152.712
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	41.382.800	75.974.970
Chi phí khấu hao tài sản cố định	408.964.177	392.988.277
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.072.433.541	780.819.201
Chi phí bằng tiền khác	645.678.778	147.756.720
<b>Cộng</b>	<b>3.948.298.531</b>	<b>3.100.691.880</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

<i>Chi tiết</i>	<b>Quý I/2023</b>	<b>Quý I/2022</b>
Chi phí nhân viên quản lý	1.484.087.655	1.283.151.036
Chi phí vật liệu quản lý	27.845.864	22.486.500
Chi phí đồ dùng văn phòng	52.797.097	62.250.129
Chi phí khấu hao tài sản cố định	158.986.884	140.517.769
Thuế, phí và lệ phí	618.512.480	68.206.692
Hoàn nhập nợ phải thu khó đòi	(1.000.000)	(15.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	429.735.590	444.011.901
Các chi phí bằng tiền khác	812.907.922	955.604.714
<b>Cộng</b>	<b>3.583.873.492</b>	<b>2.961.228.741</b>

*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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

**7. Thu nhập khác**

<i>Chi tiết</i>	<b>Quý I/2023</b>	<b>Quý I/2022</b>
Thu nhập khác	13.016	12.074.993
<b>Cộng</b>	<b>13.016</b>	<b>12.074.993</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

<i>Chi tiết</i>	<b>Quý I/2023</b>	<b>Quý I/2022</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>903.292.203</b>	<b>14.706.870.595</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	454.919.799	149.353.909
- Các khoản điều chỉnh tăng	454.919.799	149.353.909
+ Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
+ Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh	334.919.799	29.353.909
- Các khoản điều chỉnh giảm		
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Thu nhập chịu thuế	1.358.212.002	14.856.224.504
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ		-
Thu nhập tính thuế	1.358.212.002	14.856.224.504
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>271.642.400</b>	<b>2.971.244.901</b>



**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

<i>Chi tiết</i>	<b>Quý I/2023</b>	<b>Quý I/2022</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty	631.649.803	11.735.625.694
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:	(94.747.470)	(2.200.107.356)
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Hội đồng quản trị (*)</i>	(94.747.470)	(2.200.107.356)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	536.902.333	9.535.518.338
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>31</b>	<b>544</b>

(\*) Công ty tạm ước tính Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi, thưởng Ban Điều hành và quỹ xã hội với tỷ lệ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 03 năm 2022. Các khoản tạm trích này sẽ được điều chỉnh lại theo số trích thực tế khi có Nghị Quyết chính thức của Đại hội cổ đông.

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

<i>Chi tiết</i>	<b>Quý I/2023</b>	<b>Quý I/2022</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>

*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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

**10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

<i>Chi tiết</i>	<b>Quý I/2023</b>	<b>Quý I/2022</b>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	536.902.333	9.535.518.338
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
...		
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	536.902.333	9.535.518.338
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	17.541.105	17.541.105
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)</b>	<b>31</b>	<b>544</b>

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

<i>Chi tiết</i>	<b>Quý I/2023</b>	<b>Quý I/2022</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>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>

**11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

<i>Chi tiết</i>	<b>Quý I/2023</b>	<b>Quý I/2022</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	122.025.761	160.711.599
Chi phí nhân công	3.263.926.890	2.986.303.748
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.073.761.337	2.859.759.488
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.732.519.161	1.278.037.794
Chi phí khác	1.457.586.700	1.103.361.434
<b>Cộng</b>	<b>10.649.819.849</b>	<b>8.388.174.063</b>

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính*



## **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 kỳ, 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 kỳ 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:

<b>Chi tiết</b>	<b>Số cuối Quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
Từ 1 năm trở xuống	21.588.154.744	21.702.438.307
Trên 1 năm đến 5 năm	33.376.180.497	35.649.098.312
Trên 5 năm	60.688.132.718	63.399.925.044
<b>Cộng</b>	<b>115.652.467.959</b>	<b>120.751.461.663</b>

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong quý I/2023 là : 2.455.323.051 VND (cùng kỳ quý trước là 2.128.299.446 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.

*Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cù Chi*  
 Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Cù Chi, thành phố Hồ Chí Minh  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)  
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

**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 (\*)**

<i>Chi tiết</i>	<b>Quý I/2023</b>	<b>Quý I/2022</b>
Tiền lương	720.290.560	543.501.324
Thù lao	183.000.000	183.000.000
Tiền thưởng	185.750.000	651.045.600
Cổ tức nhận được		3.761.910.000
<b>Cộng</b>	<b>1.089.040.560</b>	<b>5.139.456.924</b>

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

<b>HỌ VÀ TÊN</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Quý I/2023</b>				
		<b>Lương</b>	<b>Thù lao</b>	<b>Thưởng</b>	<b>Cổ tức</b>	<b>Cộng</b>
<b>Hội đồng quản trị</b>		<b>537.059.760</b>	<b>123.000.000</b>	<b>132.130.000</b>	-	<b>792.189.760</b>
Phan Văn Tới	Chủ tịch HĐQT	153.225.600	-	60.410.000	-	213.635.600
Đoàn Minh Duy	Phó Chủ tịch kiêm TGD	260.808.360	33.000.000	50.400.000	-	344.208.360
Trần Việt Anh	Thành viên	-	30.000.000	-	-	30.000.000
Phan Hoàng Tuấn	Thành viên	-	30.000.000	-	-	30.000.000
Nguyễn Văn Tâm	Thành viên kiêm PTGD	123.025.800	30.000.000	21.320.000	-	174.345.800
<b>Ban kiểm soát</b>		-	<b>60.000.000</b>	-	-	<b>60.000.000</b>
Phạm Văn Hậu	Trưởng ban	-	30.000.000	-	-	30.000.000
Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	Thành viên	-	15.000.000	-	-	15.000.000
Nguyễn Thanh Nhựt	Thành viên	-	15.000.000	-	-	15.000.000
<b>Ban điều hành</b>		<b>183.230.800</b>	-	<b>53.620.000</b>	-	<b>236.850.800</b>
Trần Hữu Nghĩa	Phó TGD	102.732.000	-	19.040.000	-	121.772.000
Liêu Minh Hiền	Kế toán trưởng	80.498.800	-	34.580.000	-	115.078.800
<b>CỘNG</b>		<b>720.290.560</b>	<b>183.000.000</b>	<b>185.750.000</b>	-	<b>1.089.040.560</b>



*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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

HỌ VÀ TÊN	Chức vụ	Quý I/2022				
		Lương	Thù lao	Thưởng	Cổ tức	Cộng
<b>Hội đồng quản trị</b>		<b>406.964.124</b>	<b>123.000.000</b>	<b>462.134.600</b>	<b>2.423.561.400</b>	<b>4.720.714.724</b>
Phan Văn Tới	Chủ tịch	145.131.000	-	149.844.800	303.740.000	598.715.800
Đoàn Minh Duy	Phó Chủ tịch kiêm TGD	144.156.324	33.000.000	115.155.800	1.301.096.000	1.593.408.124
Nguyễn Văn Tâm	Thành viên kiêm PTGD	117.676.800	30.000.000	97.578.000	1.080.000.000	1.325.254.800
Phan Hoàng Tuấn	Thành viên	-	30.000.000	49.778.000	1.043.720.000	1.123.498.000
Trần Việt Anh	Thành viên	-	30.000.000	49.778.000	-	79.778.000
<b>Ban Kiểm soát</b>		<b>-</b>	<b>60.000.000</b>	<b>99.556.000</b>	<b>9.040.000</b>	<b>168.596.000</b>
Phạm Văn Hậu	Trưởng ban	-	30.000.000	49.778.000	3.040.000	82.818.000
Nguyễn Thanh Nhựt	Thành viên	-	15.000.000	24.889.000	6.000.000	45.889.000
Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	Thành viên	-	15.000.000	24.889.000	-	39.889.000
<b>Ban Điều hành</b>		<b>136.537.200</b>	<b>-</b>	<b>89.335.000</b>	<b>24.314.000</b>	<b>250.206.200</b>
Trần Hữu Nghĩa	Phó TGD	79.482.000	-	47.245.000	19.364.000	146.091.000
Phạm Trà Mỹ Hạnh	Kế toán trưởng	57.055.200	-	42.110.000	4.950.000	104.115.200
<b>Cộng</b>		<b>543.501.324</b>	<b>183.000.000</b>	<b>651.045.600</b>	<b>3.761.910.000</b>	<b>5.139.456.924</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.

**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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

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 góp vốn và Ông Phan Văn Tới là thành viên Hội đồng quản trị tại ngân hàng

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

<b>Chi tiết</b>	<b>Quý I/2023</b>	<b>Quý I/2022</b>
<b>Ngân hàng TMCP Việt Á</b>		
Tiền gửi phát sinh trong kỳ	-	-
Tiền gửi thu hồi trong kỳ		-
Tiền lãi phát sinh	2.631.234	1.653.186

#### **Cam kết bảo lãnh**

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

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

#### **Số dư với các bên liên quan:**

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

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

#### **5. Chi phí lãi vay vốn hoá**

Trong kỳ, 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.

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính*



**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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

**Theo lĩnh vực kinh doanh**

Chi tiết	Hoạt động thương mại	Hoạt động bất động sản	Hoạt động kinh doanh khác	Cộng
<b>Quý I/2023</b>				
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	92.984.634.057	6.744.763.058	3.558.349.059	103.287.746.174
Giá vốn hàng bán	90.532.016.964	2.505.810.276		93.037.827.240
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.452.617.093</b>	<b>4.238.952.782</b>	<b>3.558.349.059</b>	<b>10.249.918.934</b>
<b>Quý I/2022</b>				
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	103.590.023.368	5.670.926.380	3.505.698.807	112.766.648.555
Giá vốn hàng bán	99.345.682.800	2.326.253.442	-	101.671.936.242
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>4.244.340.568</b>	<b>3.344.672.938</b>	<b>3.505.698.807</b>	<b>11.094.712.313</b>

**Theo khu vực địa lý**

Trong kỳ, 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 03 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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 04 năm 2023*

Người lập biểu



**ĐỖ THỊ THANH LỆ**

Kế toán trưởng



**LIÊU MINH HIỀN**

Tổng Giám đốc



**ĐOÀN MINH DUY**