

9. Tài sản cố định hữu hình

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
I. Nguyên giá						
1. Số đầu năm	34.977.499.815	8.221.919.806	10.123.565.314	4.233.314.912	1.052.769.922	58.609.069.769
2. Tăng trong năm	33.636.364	422.958.000	-	-	-	456.594.364
<i>Xây dựng cơ bản</i>	33.636.364	422.958.000	-	-	-	456.594.364
3. Giảm trong năm	-	(188.190.476)	-	(66.600.000)	-	(254.790.476)
<i>Giảm do thanh lý</i>	-	(188.190.476)	-	(66.600.000)	-	(254.790.476)
4. Số cuối năm	35.011.136.179	8.456.687.330	10.123.565.314	4.166.714.912	1.052.769.922	58.810.873.657
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	6.100.918.333	5.779.803.124	7.833.395.132	2.733.301.451	874.917.293	23.322.335.333
II. Giá trị hao mòn						
1. Số đầu năm	20.792.741.097	7.186.099.905	8.043.943.041	3.807.809.423	891.650.743	40.722.244.209
2. Tăng trong năm	1.295.530.347	304.567.947	229.017.024	178.181.020	22.231.584	2.029.527.922
<i>Khấu hao trong năm</i>	1.295.530.347	304.567.947	229.017.024	178.181.020	22.231.584	2.029.527.922
3. Giảm trong năm	-	(188.190.476)	-	(66.600.000)	-	(254.790.476)
<i>Giảm do thanh lý</i>	-	(188.190.476)	-	(66.600.000)	-	(254.790.476)
4. Số cuối năm	22.088.271.444	7.302.477.376	8.272.960.065	3.919.390.443	913.882.327	42.496.981.655
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	14.184.758.718	1.035.819.901	2.079.622.273	425.505.489	161.119.179	17.886.825.560
2. Tại ngày cuối năm	12.922.864.735	1.154.209.954	1.850.605.249	247.324.469	138.887.595	16.313.892.002
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	672.000.000	-	-	-	-

Trong đó:

- Công ty không có tài sản cố định hữu hình dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.
- Công ty không có các cam kết mua bán tài sản có giá trị lớn trong tương lai.

10. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm kế toán	Cộng
I. Nguyên giá			
1. Số đầu năm	7.115.446.550	279.000.000	7.394.446.550
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	7.115.446.550	279.000.000	7.394.446.550
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	1.795.748.609	104.718.750	1.900.467.359
2. Tăng trong năm	227.522.748	34.875.000	262.397.748
Khấu hao trong năm	227.522.748	34.875.000	262.397.748
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	2.023.271.357	139.593.750	2.162.865.107
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	5.319.697.941	174.281.250	5.493.979.191
2. Tại ngày cuối năm	5.092.175.193	139.406.250	5.231.581.443
Trong đó:			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Trong đó:

- Công ty không có tài sản dùng để thế chấp đảm bảo vay.
- Công ty không có cam kết mua bán tài sản có giá trị lớn trong tương lai

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

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

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

- Quyền sử dụng đất của trạm kinh doanh xăng dầu số 17 tại thửa đất số 106, thuộc tờ bản đồ số 46, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 103986, số vào sổ cấp GCN: CT 80752, cấp ngày 07 tháng 9 năm 2020, diện tích 1.118,9 m² (gồm 848,9 m² trồng cây lâu năm với thời gian sử dụng đến hết ngày 14 tháng 5 năm 2034 và 270 m² 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 m², nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với 848,9 m².

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

11. Bất động sản đầu tư

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

Trong đó:

- Công ty không có bất động sản dùng để thế chấp đảm bảo vay.
- Công ty không có cam kết mua bán bất động sản có giá trị lớn trong tương lai

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

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

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	27.122.548.464	28.963.889.954
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	9.983.890.019	9.459.759.844
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi tiết	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Giảm khác	Số cuối năm
Mua sắm tài sản	-	422.958.000	(422.958.000)	-	-
Máy bơm chìm nước thải Model: CN 150	-	53.790.000	(53.790.000)	-	-
Máy thổi khí ANLET- Nhật Bản Model 5BE150H	-	369.168.000	(369.168.000)	-	-
Xây dựng cơ bản	41.417.997.396	64.581.595.491	(33.636.364)	(7.646.745)	105.958.309.778
San lấp mặt bằng 5.3ha KCN Tây Bắc Cù Chi	6.635.312.792	-	-	(7.646.745)	6.627.666.047
Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất KCN Tây Bắc Cù Chi giai đoạn 2 ⁽¹⁾	23.636.091.777	64.400.922.090	-	-	88.037.013.867
Chi phí thành lập khu Công nghiệp Tây Bắc Cù Chi giai đoạn 2 ⁽¹⁾	4.817.871.053	-	-	-	4.817.871.053
Khu tái định cư tại khu Công nghiệp Tây Bắc Cù Chi	2.272.717.478	-	-	-	2.272.717.478
Đền bù giải tỏa khu Công nghiệp Tây Bắc Cù Chi ⁽¹⁾	1.851.070.350	-	-	-	1.851.070.350
Trung tâm dịch vụ Cù Chi (trạm dừng chân T.T.Hội)	1.844.102.909	-	-	-	1.844.102.909
Xây dựng CH Xăng dầu số 17	-	33.636.364	(33.636.364)	-	-
Cải tạo, nâng cấp trạm XLNT tập trung KCN Tây Bắc Cù Chi từ 3.000 m ³ lên 5.000 m ³ /ngày đêm	-	147.037.037	-	-	147.037.037
Các hạng mục khác	360.831.037	-	-	-	360.831.037
Cộng	41.417.997.396	65.004.553.491	(456.594.364)	(7.646.745)	105.958.309.778

Trong đó:

- Công ty không có chi phí xây dựng cơ bản dở dang dùng để thế chấp đảm bảo vay
- Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm với số tiền 0 VND.

⁽¹⁾ Là các chi phí liên quan đến đầu tư khu Công nghiệp Tây Bắc Cù Chi giai đoạn 2. Trong đó, chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Hội đồng quản trị ủy quyền cho ông Lê Văn Tư và ông Nguyễn Minh Vương theo Nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 10 năm 2022 nhận chuyển nhượng và đứng tên sở hữu. Các quyền sử dụng đất đã chuyển tên cho Lê Văn Tư và Nguyễn Minh Vương như sau :

STT	Tên CSH	Số sổ	Thửa	Tờ bản đồ	Địa chỉ	Diện tích	Hình thức SD	Mục đích SD	Thời hạn SD	Ngày chuyển nhượng
1	Lê Văn Tư	ĐĐ 864 140	74	22	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	2.673,40	SDR	Đất trồng cây hàng năm khác	01/7/2064	08/7/2022
2	Lê Văn Tư	W169348	127; 128	6	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	3.002		Lúa màu	2064	04/8/2022
3	Lê Văn Tư	BĐ 555738	74	52	Xã Trung Lập Hạ	2.475,40	SDR	Đất trồng lúa	2025	09/9/2022
4	Lê Văn Tư	BE 055558	110	48	Xã Trung Lập Hạ	789,7	SDR	Đất trồng lúa	2025	09/9/2022
5	Lê Văn Tư	CĐ 304505	582	11	Xã Phước Hiệp, H Cù Chi	907,70	SDR	Đất chuyên trồng lúa nước	01/7/2064	07/10/2022
6	Nguyễn Minh Vương	BK 905984	246	11	Xã Phước Hiệp, H Cù Chi	3.842,40	SDR	Đất trồng cây hàng năm khác	2032	07/10/2022
7	Lê Văn Tư	AC863105	29	22	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	2.923,60	SDR	Đất trồng lúa	2025	19/10/2022
8	Nguyễn Minh Vương	T 420558	64	6	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	2.307,00		Lúa màu	2064	04/11/2022
9	Lê Văn Tư	BV339117	141	22	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	1.636,70	SDR	Đất trồng lúa	2064	02/12/2022
10	Lê Văn Tư	BH600536	25	22	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	1.098,70	SDR	Đất trồng lúa	2025	15/03/2023
11	Nguyễn Minh Vương	CM428913	20	21	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	1.630,70	SDR	Đất trồng cây hàng năm khác	20/11/2064	10/04/2023
12	Nguyễn Minh Vương	CN380333	148	22	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	1.536,60	SDR	Đất trồng cây lâu năm	2044	10/04/2023
13	Nguyễn Minh Vương	CN437065	175	22	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	2.330,90	SDR	Đất trồng cây lâu năm	2044	10/04/2023
14	Nguyễn Minh Vương	CP578772	147	22	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	1.467,30	SDR	Đất trồng cây hàng năm khác	2064	10/04/2023

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi
 Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

14. Phải trả người bán ngắn hạn

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

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

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	584.487.316	5.509.441.601	(5.740.193.122)	-	353.735.795
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.350.646.462	6.661.178.652	(6.670.713.394)	-	1.341.111.720
Thuế thu nhập cá nhân	-	68.896.949	1.143.259.801	(1.166.157.336)	-	45.999.414
Tiền thuê đất	-	-	1.598.777.832	(1.598.777.832)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	20.577.234	(20.577.234)	-	-
Cộng	-	2.004.030.727	14.933.235.120	(15.196.418.918)	-	1.740.846.929

Thuế Giá trị gia tăng

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

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế thu nhập cá nhân

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Tiền thuê đất

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	1.948.020.048	192.436.907
Tiền thưởng phải trả	-	-
Cộng	1.948.020.048	192.436.907

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí điện sinh hoạt	149.015.310	-
Chi phí điện thoại	5.399.355	-
Phí ngân hàng	217.200	-
Cộng	154.631.865	-

19. Doanh thu chưa thực hiện

Là tiền thuê khu công nghiệp.

19a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi
 Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

19b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

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

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

20. Phải trả khác

20a. Phải trả ngắn hạn khác

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

20b. Phải trả dài hạn khác

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

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

21. Dự phòng phải trả dài hạn

Là khoản dự phòng trợ cấp thôi việc.

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận (*)	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	5.101.561	2.491.395.667	(2.470.701.666)	25.795.562
Quỹ phúc lợi	668.885.799	1.197.823.953	(966.618.750)	900.091.002
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	13.530.247	-	-	13.530.247
Cộng	687.517.607	3.689.219.620	(3.437.320.416)	939.416.811

(*) Công ty trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 số 01/NQ-HĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2023.

23. Vốn chủ sở hữu

23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	40.350.611.340	280.090.850.244
Tăng trong năm trước	-	-	-	-	24.913.956.670	24.913.956.670
Giảm trong năm trước	-	-	-	-	(40.350.611.340)	(40.350.611.340)
Số dư cuối năm trước / Đầu năm nay	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	24.913.956.670	264.654.195.574
Tăng trong năm	-	-	-	-	25.155.426.972	25.155.426.972
Giảm trong năm	-	-	-	-	(24.913.956.670)	(24.913.956.670)
Số dư cuối năm	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	25.155.426.972	264.895.665.876

23b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi
 Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

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

23c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	177.438.650.000	177.438.650.000
+ Vốn góp đầu năm	-	-
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	177.438.650.000	177.438.650.000
+ Vốn góp cuối năm	21.224.737.050	35.082.210.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

23d. Cổ phiếu

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi
 Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

23e. Cổ tức	Năm nay	Năm trước
<i>Chi tiết</i>		
- Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ	(21.091.553.036)	(34.389.413.950)
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	(21.091.553.036)	(34.389.413.950)
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-

23f. Quỹ đầu tư phát triển
- Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.
- Việc trích và sử dụng quỹ đầu tư phát triển phải theo chính sách tài chính hiện hành đối với từng loại doanh nghiệp hoặc quyết định của chủ sở hữu.

23g. Phân phối lợi nhuận	
Lợi nhuận phân phối trong kỳ, Công ty căn cứ vào Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2023.	
Số dư đầu năm	24.913.956.670
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	25.155.426.972
Phân phối trong năm:	(24.913.956.670)
- Quỹ khen thưởng	2.491.395.667
- Quỹ phúc lợi	1.197.823.953
- Chia cổ tức cho các cổ đông	21.224.737.050
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	<u>25.155.426.972</u>

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Là nợ khó đòi đã xử lý.

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

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

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

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

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

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

2. Giá vốn hàng bán

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi
 Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

4. Chi phí tài chính

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

5. Chi phí bán hàng

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

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

7. Thu nhập khác

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Thanh lý tài sản công cụ, dụng cụ	27.500.909	-
Thu nhập khác	22.399.199	64.498.174
Cộng	49.900.108	64.498.174

8. Chi phí khác

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Tiền chậm nộp thuế	1.577.234	13.694.103
Thuế GTGT bổ sung	7.294.260	-
Cộng	8.871.494	13.694.103

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.
 Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được tạm tính như sau:

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

Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế, do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty	25.155.426.972	24.913.956.670
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(3.725.015.626)	(3.689.219.620)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng HĐQT (*)	(3.725.015.626)	(3.689.219.620)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.430.411.346	21.224.737.050
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	17.541.105	17.541.105
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	<u>1.222</u>	<u>1.210</u>

(*) Công ty tạm ước tính Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi, thưởng HĐQT, BĐH với tỷ lệ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2023. Các khoản tạm trích này sẽ được điều chỉnh lại theo số trích thực tế khi có Nghị Quyết chính thức của Đại hội cổ đông.

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

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

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

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

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

1. Các giao dịch không bằng tiền

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

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

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

3. Tiền thu từ đi vay

Công ty không phát sinh thu tiền từ đi vay.

4. Tiền trả nợ gốc vay

Công ty không phát sinh tiền trả nợ gốc vay.

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

1. Tài sản tiềm tàng

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

2. Nợ tiềm tàng

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

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

3. Tài sản cho thuê hoạt động

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cam kết bảo lãnh

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi
Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi
 Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Ngân hàng TMCP Việt Á		
Bán cổ phiếu	-	30.470.178.700
Mua cổ phiếu	-	19.703.654.160
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ		
Thu tiền bán hàng	-	53.343.470
Thu tiền cho thuê mặt bằng	475.200.000	703.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc		
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ		
Thu tiền bán hàng	156.177.140	135.059.670
Thu tiền cho thuê mặt bằng	180.000.000	60.000.000
Mua hàng		
Phải trả mua hàng, dịch vụ	88.944.000	73.440.000
Đã trả tiền mua hàng, dịch vụ	88.944.000	73.440.000
Cam kết bảo lãnh		

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

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

Số dư với các bên liên quan:

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

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

5. Chi phí lãi vay vốn hoá

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

6. Báo cáo theo bộ phận

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi
 Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Theo lĩnh vực kinh doanh

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

Theo khu vực địa lý

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

7. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.

8. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

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

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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

Người lập biểu

ĐỖ THỊ THANH LỆ

Kế toán trưởng

LIÊU MINH HIỀN

Tổng Giám đốc



ĐOÀN MINH DUY

E. CÁC VĂN BẢN CAM KẾT

- Công văn số 13/CV-HĐQT ngày 10/10/2025 về việc cam kết triển khai đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu trên Sở Giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh
- Văn bản cam kết số 90/CV-CTY ngày 10/10/2025 về việc đáp ứng quy định tại điểm e Khoản 1 Điều 15 của Luật chứng khoán