



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

Số: 27/2024/CBTT

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 10 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

Mã chứng khoán: **CCI**

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

Điện thoại: **028. 38920587** Fax: **028.38921008.**

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:

- Báo cáo tài chính quý 3 năm 2024 (đính kèm file PDF).

- Công văn giải trình biến động về lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2024 (đính kèm file PDF).

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

TỔNG GIÁM ĐỐC


Đoàn Minh Duy





Số: 222/CV – CTY

V/v: Giải trình biến động về
lợi nhuận sau thuế Quý III/2024

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 Cử Chi (Mã chứng khoán: CCI) giải trình chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế của Công ty trong Quý III năm 2024 tăng so với Quý III năm 2023 như sau:

ĐVT: VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	Quý III/2023	Quý III/2024	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = (2)/(1)
1	Tổng doanh thu	110.762.885.090	105.221.891.253	95%
2	Lợi nhuận sau thuế	10.018.958.734	5.567.283.365	56%

Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ quý III năm 2024 là 105,22 tỷ đồng, giảm 5,54 tỷ đồng tương đương giảm 5 % so với cùng kỳ quý III năm 2023 .

Lợi nhuận sau thuế quý III năm 2024 là 5,57 tỷ đồng giảm 4,45 tỷ đồng tương đương giảm 44% so với cùng kỳ.

Nguyên nhân chủ yếu là do :

+ Lợi nhuận sau thuế hoạt động thương mại là 0,32 tỷ đồng giảm 2,33 tỷ đồng tương đương giảm 88% so với cùng kỳ do lãi gộp hoạt động thương mại quý III năm 2024 giảm 39% so với quý III năm 2023 .

+ Lợi nhuận sau thuế hoạt động dịch vụ, khu công nghiệp là 2,21 tỉ đồng giảm 1,9 tỷ đồng tương đương giảm 46% so với cùng kỳ năm 2023 do giảm doanh thu cho thuê mặt bằng.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.



Đoàn Minh Dũng



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CỬ 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 III NĂM 2024**

(Từ ngày 01 tháng 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024)

MỤC LỤC

	NỘI DUNG	TRANG
1	Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 09 năm 2024	1-2
2	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ quý III năm 2024 từ ngày 01 tháng 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024	3
3	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024	4
4	Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024	5-46

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 III Năm 2024

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: đồng VN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối Quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		496.326.882.652	481.357.846.342
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	26.299.631.315	36.357.405.508
1. Tiền	111		19.170.195.622	17.008.992.115
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.129.435.693	19.348.413.393
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		447.632.994.300	418.182.136.800
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	75.364.375.129	88.826.046.980
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(12.631.380.829)	(33.943.910.180)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	384.900.000.000	363.300.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		18.022.484.430	19.353.905.306
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	12.754.615.941	12.197.450.130
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5.817.009.889	777.108.992
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	7.009.293.542	8.808.139.827
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(7.558.434.942)	(2.428.793.643)
IV. Hàng tồn kho	140		4.249.920.995	7.339.138.203
1. Hàng tồn kho	141	V.7	4.249.920.995	7.339.138.203
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		121.851.612	125.260.525
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	121.851.612	125.260.525
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		294.065.591.488	302.165.757.244
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		187.000.000	580.200.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	187.000.000	580.200.000
II. Tài sản cố định	220		20.801.561.512	21.545.473.445
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	14.925.562.334	16.313.892.002
- Nguyên giá	222		58.668.941.839	58.810.873.657
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(43.743.379.505)	(42.496.981.655)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	5.875.999.178	5.231.581.443
- Nguyên giá	228		8.247.704.550	7.394.446.550
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.371.705.372)	(2.162.865.107)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	125.551.317.894	127.216.580.209
- Nguyên giá	231		285.398.142.447	278.770.476.400
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(159.846.824.553)	(151.553.896.191)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		99.343.696.440	105.958.309.778
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	99.343.696.440	105.958.309.778
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2c	32.205.213.957	32.450.000.000
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
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(244.786.043)	
VI. Tài sản dài hạn khác	260		15.976.801.685	14.415.193.812
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	15.079.454.161	14.334.000.492
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	897.347.524	81.193.320
Tổng cộng tài sản (270=100+200)	270		790.392.474.140	783.523.603.586

C - NỢ PHẢI TRẢ		300		518.980.579.042	518.627.937.710
I. Nợ ngắn hạn		310		35.544.983.782	34.344.075.766
1. Phải trả người bán ngắn hạn		311	V.14	1.673.863.435	1.231.054.157
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		312	V.15	5.284.612	248.943.778
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		313	V.16	2.871.612.355	1.740.846.929
4. Phải trả người lao động		314	V.17	13.794.380	1.948.020.048
5. Chi phí phải trả ngắn hạn		315	V.18	4.264.703	154.631.865
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		318	V.19a	23.896.720.453	22.632.578.324
7. Phải trả ngắn hạn khác		319	V.20a	5.172.106.542	5.448.583.854
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		322	V.22	1.907.337.302	939.416.811
II. Nợ dài hạn		330		483.435.595.260	484.283.861.944
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		336	V.19b	481.763.836.657	482.732.491.951
2. Phải trả dài hạn khác		337	V.20b	1.189.925.693	1.145.403.393
3. Dự phòng phải trả dài hạn		342	V.21	481.832.910	405.966.600
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU		400		271.411.895.098	264.895.665.876
I. Vốn chủ sở hữu		410	V.23	271.411.895.098	264.895.665.876
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		31.671.656.194	25.155.426.972
-LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		421a			
-LNST chưa phân phối kỳ này		421b		31.671.656.194	25.155.426.972
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		430		-	-
Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400)		440		790.392.474.140	783.523.603.586

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Đỗ Thị Thanh Lệ

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Liêu Minh Hiền

Lập, ngày 18 tháng 10 năm 2024

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Đoàn Minh Duy

2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ

Mẫu số B02a-DN

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

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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2024

Từ ngày 01 tháng 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2024		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	105.221.891.253	110.762.885.090	322.449.624.630	313.618.339.456
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		105.221.891.253	110.762.885.090	322.449.624.630	313.618.339.456
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	94.410.139.865	95.776.504.880	287.988.796.293	277.886.097.405
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và	20		10.811.751.388	14.986.380.210	34.460.828.337	35.732.242.051
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.744.727.807	8.138.493.014	16.181.777.711	24.910.734.050
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	615.474.650	3.811.259.500	(18.737.918.602)	9.219.630.922
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	3.828.707.784	4.098.855.809	11.983.471.911	13.253.620.241
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	3.726.259.400	2.644.111.725	17.573.034.360	12.479.290.777
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.386.037.361	12.570.646.190	39.824.018.379	25.690.434.161
11. Thu nhập khác	31	VI.7	181.283	60.635	242.566	189.102
12. Chi phí khác	32		210.545.927	22.766	219.415.563	8.871.494
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(210.364.644)	37.869	(219.172.997)	(8.682.392)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		7.175.672.717	12.570.684.059	39.604.845.382	25.681.751.769
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	1.526.989.812	2.551.725.325	8.749.343.392	5.320.066.932
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9	81.399.540	-	(816.154.204)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		5.567.283.365	10.018.958.734	31.671.656.194	20.361.684.837
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10	288	518	1.566	1.052
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.11	288	518	1.566	1.052

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Đỗ Thị Thanh Lệ

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Liêu Minh Hiền

Lập, ngày 18 tháng 10 năm 2024



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 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng VN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		332.991.675.550	319.788.046.449
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(288.048.246.843)	(292.762.061.144)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(9.953.587.293)	(9.327.364.164)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.15	(8.656.690.900)	(4.118.988.069)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		36.547.596.556	37.540.298.621
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(41.270.098.731)	(41.892.893.195)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		21.610.648.339	9.227.038.498
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(6.187.423.320)	(65.149.576.412)
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		(488.080.000.000)	(146.850.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		466.480.000.000	195.100.000.000
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		19.098.842.788	10.999.786.538
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(8.688.580.532)	(5.899.789.874)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức và lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(22.979.842.000)	(20.920.273.879)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(22.979.842.000)	(20.920.273.879)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(10.057.774.193)	(17.593.025.255)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		36.357.405.508	45.468.770.960
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	26.299.631.315	27.875.745.705

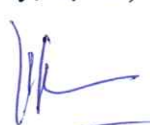
Ghi chú: Các chỉ tiêu không có số liệu thì doanh nghiệp không phải trình bày nhưng không được đánh lại "Mã số" chỉ tiêu

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Đỗ Thị Thanh Lệ

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Liêu Minh Hiền

Lập, ngày 18 tháng 10 năm 2024

Tổng 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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024 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. 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%

6. Nhân viên

Số lượng công nhân viên đến ngày 30 tháng 09 năm 2024 là 88 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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024.

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. Việc thu và sử dụng tiền duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp và khu chế xuất Thành phố từ ngày 01 tháng

01 năm 2024: Theo Khoản 9 Điều 5 Nghị quyết 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế đặc thù phát triển Tp.HCM, hiện nay, Ban quản lý đang gửi Sở Tư pháp thẩm định Quy chế quản lý thu và sử dụng tiền duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp và khu chế xuất Tp.HCM (Quy chế) để trình UBND thành phố. Sau khi được UBND thành phố phê duyệt Quy chế, Ban Quản lý sẽ hướng dẫn các công ty phát triển hạ tầng triển khai thực hiện.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm. Trường hợp tại ngày kết thúc năm thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu

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

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

Công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi khi:

- Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên;

- Nợ phải thu chưa đến thời hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn;
 - Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.
- Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

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

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

6. Chi phí trả trước

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

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

Công cụ, dụng cụ

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

Tiền thuê đất trả trước

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

Chi phí sửa chữa

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

Chi phí tư vấn và chi phí môi giới

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

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty:

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

9. **Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

13. Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

14. Vốn chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Vốn khác của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các 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.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Doanh thu bán hàng hoá xăng..

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ xử lý nước thải

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

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

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Tiền lãi từ tiền gửi ngân hàng

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

16. Giá vốn hàng bán

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

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

17. Chi phí tài chính

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

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

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

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

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

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

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

21. Các bên có liên quan

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

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

22. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

23. Số liệu so sánh

Chỉ tiêu	Số quý trước	Các điều chỉnh	Số quý trước trình bày lại (*)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	487	31	518
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	487	31	518

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu Quý III năm 2023 được trình bày lại do điều chỉnh lại số tiền trích lập Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi, Quỹ thưởng Ban điều hành theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 03 năm 2024.

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

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	645.190.000	2.078.685.000
1.2	Tiền gửi ngân hàng	18.525.005.622	14.930.307.115
1.3	Các khoản tương đương tiền	7.129.435.693	19.348.413.393
	- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	7.129.435.693	19.348.413.393
	Cộng	26.299.631.315	36.357.405.508

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 30 tháng 09 năm 2024, Công ty không có tài khoản ngân hàng bị phong tỏa để đảm bảo cho các khoản vay.

2. Các khoản đầu tư tài chính

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 kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	75.364.375.129	62.732.994.300	(12.631.380.829)	88.826.046.980	54.882.136.800	(33.943.910.180)
Cổ phiếu VAB	75.364.375.129	62.732.994.300	(12.631.380.829)	88.826.046.980	54.882.136.800	(33.943.910.180)
Cộng	75.364.375.129	62.732.994.300	(12.631.380.829)	88.826.046.980	54.882.136.800	(33.943.910.180)

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

Giá đóng cửa của cổ phiếu được niêm yết trên sàn của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 là 9.700 VND.

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

Chi tiết	Quý III/2024	Quý III/2023
Số đầu kỳ	(12.512.785.077)	(28.608.146.880)
Trích lập dự phòng	(646.731.900)	(3.811.259.500)
Hoàn nhập dự phòng	528.136.148	
Số cuối kỳ	(12.631.380.829)	(32.419.406.380)

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

2b. Đầu tư nắm giữa đến ngày đáo hạn

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

Chi tiêu	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	384.900.000.000	384.900.000.000	363.300.000.000	363.300.000.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt – CN Tây Sài Gòn	235.590.000.000	235.590.000.000	53.680.000.000	53.680.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình	-	-	14.000.000.000	14.000.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á – CN Bình Tây	149.310.000.000	149.310.000.000	295.620.000.000	295.620.000.000
Cộng	384.900.000.000	384.900.000.000	363.300.000.000	363.300.000.000

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty không có các khoản đầu tư nắm giữa đến ngày đáo hạn dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý ^(*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý ^(*)	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn ⁽²⁾	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	2.450.000.000	2.205.213.957	244.786.043	2.450.000.000	2.450.000.000	-
Công ty CP XD Phát triển Tây Bắc ⁽¹⁾	2.450.000.000	2.205.213.957	244.786.043	2.450.000.000	2.450.000.000	-
Cộng	32.450.000.000	32.205.213.957	244.786.043	32.450.000.000	32.450.000.000	-

⁽¹⁾ 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 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

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

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 30 tháng 09 năm 2024, Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn hoạt động kinh doanh có lợi nhuận.
- Đến thời điểm 30 tháng 09 năm 2024, Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc hoạt động kinh doanh lỗ và đã lập dự phòng.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

<i>Chi tiết</i>	Quý III/2024	Quý III/2023
Số đầu kỳ	(244.786.043)	(72.608.122)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối kỳ	(244.786.043)	(72.608.122)

Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết

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

<i>Chi tiết</i>	Quý III/2024	Quý III/2023
Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn		
Cổ tức được chia	-	-
Cổ tức đã nhận	1.200.000.000	-

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

Cam kết góp vốn

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

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

<i>Chi tiết</i>	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	12.175.771	4.848.660
Công ty CP Xây dựng Phát triển Tây Bắc	12.175.771	4.848.660
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	12.742.440.170	12.192.601.470
Doanh Nghiệp Tư Nhân Xăng Dầu Hoàn Sơn	622.960.400	815.378.400
Công Ty TNHH Quốc Tế Unilever Viet Nam	608.872.000	308.176.000
Công Ty TNHH Shinh Việt Nam	398.302.190	429.144.100
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Tín Thành	6.651.144.922	5.680.335.724
Các khách hàng khác	4.461.160.658	4.959.567.246
Cộng	12.754.615.941	12.197.450.130

(*) Công ty nộp đơn khởi kiện Công ty CP Tập đoàn Tín Thành về việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, đã được Tòa án nhân dân Huyện Củ Chi thụ lý án theo Thông báo về việc thụ lý án số 29/TB-TL VA ngày 24 tháng 5 năm 2024.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

<i>Chi tiết</i>	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước cho các nhà cung cấp khác</i>	5.817.009.889	777.108.992
Viện Quy Hoạch Xây Dựng Thành Phố	253.0000.000	253.0000.000
Công Ty TNHH Xử Lý Chất Thải Công Nghiệp Và Tư Vấn Môi Trường Văn Lang(*)	5.321.112.611	-
Các nhà cung cấp khác	242.897.278	524.108.992
Cộng	5.817.009.889	777.108.992

(*) Tạm ứng 20% theo Hợp đồng 01/2024/HĐTT-CTY ngày 19/03/2024 về việc thực hiện gói thầu "Lập quy hoạch chi tiết rút gọn trạm XLNT CKN Tây Bắc Củ Chi, thẩm định dự án, xin phép xây dựng và các giấy phép có liên quan, thiết kế bản vẽ thi công, mua sắm vật tư thiết bị và thi công xây dựng công trình" thuộc dự án "Cải tạo, nâng cấp trạm XLNT tập trung KCN Tây Bắc Củ Chi - Công suất nâng cấp từ 3000m³/ ngày.đêm lên 5000m³/ ngày.đêm" .

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn - Cổ tức	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	7.009.293.542	(169.905.955)	8.808.139.827	(169.905.955)
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	4.480.392.045	-	7.397.217.738	-
Tạm ứng	1.597.375.170	-	750.842.532	-
Nguyễn Minh Vương	635.058.519	-	670.842.532	-
Lê Văn Tư	711.351.750	-	-	-
Các nhân viên khác	250.964.901	-	80.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	513.600.000	-	162.400.000	-
Công ty TNHH Gas Petrolimex Sài Gòn	293.200.000	-	-	-
CN TCT CP Bia – Rượu – NGK Sài Gòn – Nhà máy Bia SG – Củ Chi	120.400.000	-	120.400.000	-
Các khách hàng khác	100.000.000	-	42.000.000	-
Các khoản phải thu khác	417.926.327	(169.905.955)	497.679.557	(169.905.955)
Cộng	7.009.293.542	(169.905.955)	8.808.139.827	(169.905.955)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

5b. Phải thu dài hạn khác :

Là các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn

Chi tiết	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	187.000.000	-	580.200.000	-
Bà Đoàn Thị Út	100.000.000	-	100.000.000	-
Ông Liêu Thanh Trung	45.000.000	-	45.000.000	-
Các khoản phải thu khác	42.000.000	-	435.200.000	-
Cộng	187.000.000	-	580.200.000	-

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty không có khoản phải thu dài hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

6. Nợ xấu

<i>Chi tiết</i>	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Quá hạn từ 06 tháng – 01 năm	-	-	-	-
Quá hạn từ 01 năm – 02 năm	-	-	3.771.466.979	2.257.900.756
<i>Công ty CP Tập đoàn Tín Thành</i>	-	-	3.771.466.979	2.257.900.756
Quá hạn từ 02 năm – 03 năm	6.651.144.922	-	-	-
<i>Công ty CP Tập đoàn Tín Thành</i>	6.651.144.922	-	-	-
Quá hạn trên 03 năm	907.290.020	-	915.227.420	-
- <i>HTX TM DV SX CN Bò sữa Tân Thông Hội</i>	208.362.446	-	208.362.446	-
- <i>DNTN Đức Toàn</i>	245.443.600	-	246.443.600	-
- <i>Đoàn Thanh Tuấn</i>	17.710.250	-	17.710.250	-
- <i>Nguyễn Điền Phong</i>	171.461.955	-	171.461.955	-
- <i>DNTN XD Phúc Thịnh</i>	95.436.351	-	95.436.351	-
- <i>Công ty TNHH Nam Phương</i>	56.095.063	-	56.095.063	-
- <i>Phan Minh Tân</i>	48.560.605	-	48.560.605	-
- <i>DNTN Khánh Trân</i>	27.438.900	-	27.438.900	-
- <i>Công ty TNHH MTV TM Ngọc Tài</i>	36.780.850	-	43.718.250	-
Cộng	7.558.434.942	-	4.686.694.399	2.257.900.756

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

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

<i>Chi tiết</i>	Quý III/2024	Quý III/2023
Số đầu kỳ	(7.567.242.342)	(1.904.608.593)
Trích lập trong năm	-	-
Hoàn nhập trong năm	8.807.400	500.000
Số cuối kỳ	(7.558.434.942)	(1.904.108.593)

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

7. Hàng tồn kho

Chi tiết	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	397.008.219	-	2.449.251.862	-
Hàng hóa	3.852.912.776	-	4.889.886.341	-
Cộng	4.249.920.995	-	7.339.138.203	-

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 quý	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ quản lý	850.000	17.031.851
Tiền thuê bao cảnh báo cháy	69.712.500	59.400.000
Chi phí trang trí cửa hàng	4.882.862	48.828.674
Phí nâng cấp phần mềm kế toán	46.406.250	-
Cộng	121.851.612	125.260.525

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

Chi tiết	Quý III/2024	Quý III/2023
Số đầu kỳ	38.752.466	15.424.416
Tăng trong kỳ	126.675.000	164.716.795
Phân bổ trong kỳ	(43.575.854)	(71.853.281)
Số cuối kỳ	121.851.612	108.287.930

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

8b. Chi phí trả trước dài hạn

Chi tiết	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền thuê đất trả một lần ⁽¹⁾	4.601.165.366	4.743.469.442
Chi phí môi giới đầu tư khu 33.000 m ² ⁽²⁾	5.297.253.390	4.951.153.350
Chi phí tư vấn đầu tư khu 33.000 m ² ⁽²⁾	3.531.502.260	3.300.768.900
Công cụ dụng cụ	66.767.672	151.768.765
Giấy phép môi trường KCN TB Củ Chi ⁽³⁾	954.343.036	1.072.001.764
Chi phí sửa chữa TSCĐ ⁽⁴⁾	400.399.998	-
Chi phí khác	228.022.439	114.838.271
Cộng	15.079.454.161	14.334.000.492

⁽¹⁾ Theo Hợp đồng thuê đất số 4598/HĐ-GTĐ ngày 06 tháng 04 năm 1999 với Sở Địa chính – Nhà đất Tp. Hồ Chí Minh tại xã Tân An Hội, Trung Lập Hạ và Thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, diện tích 2.206.433 m², 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 m² 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 m² đã nộp tiền thuê đất từ 01/01/2017 đến 29/12/2048 với số tiền 4.760.096.823 VND theo thông báo nộp tiền thuê đất số 8214/TB-CT ngày 14 tháng 7 năm 2017.

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

⁽³⁾ Chi phí lập báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường KCN Tây Bắc Củ Chi từ 21/11/2023 đến 20/11/2030 theo hợp đồng số 28/2022/VLC ngày 15/7/2022, Công Ty TNHH Xử Lý Chất Thải Công Nghiệp Và Tư Vấn Môi Trường Văn Lang .

⁽⁴⁾ Chi phí gắn bộ chỉ thị điện tử KPL thu nhận tín hiệu log bán từ cột bơm xăng dầu theo hợp đồng ba bên số 01-CHXD/2023/CIDICO-PIACOMSB-KPL ngày 29 tháng 12 năm 2023 giữa Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp -Thương Mại Củ Chi (Bên A) với Chi Nhánh Miền Nam - Công Ty Cổ Phần Tin Học Viễn Thông Petrolimex (Bên B) và Công Ty Cổ Phần Kỹ Phát Lộc (Bên C) để phục vụ việc phát hành hóa đơn điện tử xăng dầu đáp ứng Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của chính phủ .

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

Chi tiết	Quý III/2024	Quý III/2023
Số đầu kỳ	13.855.718.069	14.028.652.041
Tăng trong kỳ	1.595.376.325	334.790.195
Phân bổ trong kỳ	(371.640.233)	(838.189.211)
Số cuối kỳ	15.079.454.161	13.525.253.025

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

9. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
I. Nguyên giá						
1. Số đầu năm	35.011.136.179	8.456.687.330	10.123.565.314	4.166.714.912	1.052.769.922	58.810.873.657
2. Tăng trong năm	-	-	41.818.182	-	-	41.818.182
<i>Mua sắm trong năm</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Xây dựng cơ bản</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Tăng khác</i>	-	-	41.818.182	-	-	41.818.182
3. Giảm trong năm	-	183.750.000	-	-	-	183.750.000
<i>Thanh lý</i>	-	183.750.000	-	-	-	183.750.000
4. Số cuối năm	35.011.136.179	8.272.937.330	10.165.383.496	4.166.714.912	1.052.769.922	58.668.941.839
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	6.100.918.333	5.744.186.124	7.833.395.132	3.635.156.906	874.917.293	24.188.573.788
II. Giá trị hao mòn						
1. Số đầu năm	22.088.271.444	7.302.477.376	8.272.960.065	3.919.390.443	913.882.327	42.496.981.655
2. Tăng trong năm	972.087.525	182.987.588	182.925.498	75.473.551	16.673.688	1.430.147.850
<i>Khấu hao trong năm</i>	972.087.525	182.987.588	182.925.498	75.473.551	16.673.688	1.430.147.850
3. Giảm trong năm	-	183.750.000	-	-	-	183.750.000
<i>Thanh lý</i>	-	183.750.000	-	-	-	183.750.000
4. Số cuối năm	23.060.358.969	7.301.714.964	8.455.885.563	3.994.863.994	930.556.015	43.743.379.505
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	12.922.864.735	1.154.209.954	1.850.605.249	247.324.469	138.887.595	16.313.892.002
2. Tại ngày cuối năm	11.950.777.210	971.222.366	1.709.497.933	171.850.918	122.213.907	14.925.562.334
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	672.000.000	-	-	-	672.000.000

Trong đó:

- Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, 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.

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

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	-	853.258.000	853.258.000
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	7.115.446.550	1.132.258.000	8.247.704.550
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	2.023.271.357	139.593.750	2.162.865.107
2. Tăng trong năm	170.642.061	38.198.204	208.840.265
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>170.642.061</i>	<i>38.198.204</i>	<i>208.840.265</i>
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	2.193.913.418	177.791.954	2.371.705.372
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	5.092.175.193	139.406.250	5.231.581.443
2. Tại ngày cuối năm	4.921.533.132	954.466.046	5.875.999.178
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Trong đó:

- Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, 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

(*) 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 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 m² (gồm

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

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.

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	151.935.379.988	278.770.476.400
2. Tăng trong năm	-	6.627.666.047	6.627.666.047
<i>Kết chuyển từ XDCB</i>	-	6.627.666.047	6.627.666.047
3. Giảm trong năm	-	-	-
<i>Giảm khác</i>	-	-	-
4. Số cuối năm	126.835.096.412	158.570.692.780	285.398.142.447
<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	53.406.682.934	98.147.213.257	151.553.896.191
2. Tăng trong năm	2.251.512.189	6.041.416.173	8.292.928.362
<i>Khấu hao trong năm</i>	2.251.512.189	6.041.416.173	8.292.928.362
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	55.658.195.123	104.188.629.430	159.846.824.553
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	73.428.413.478	53.788.166.731	127.216.580.209
2. Tại ngày cuối năm	71.176.901.289	54.382.063.350	125.551.317.894

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 thuê đất, chi phí đền bù giải tỏa, giải phóng mặt bằng...để hình thành khu công nghiệp).

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

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

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

Chi tiết	Quý III/2024	Quý III/2023
Thu nhập từ việc cho thuê	5.316.721.864	6.574.830.492
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	2.451.369.906	2.492.114.872

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi tiết	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Giảm khác	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản	-	853.258.000	(853.258.000)	-	-
Phần mềm EGAS – PIACOM	-	853.258.000	(853.258.000)	-	-
Xây dựng cơ bản	105.958.309.778	156.583.709	(6.627.666.047)	(143.531.000)	99.343.696.440
San lấp mặt bằng 5.3ha KCN Tây Bắc Củ Chi	6.627.666.047	-	(6.627.666.047)	-	-
Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất KCN Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 2 (*)	88.037.013.867	-	-	-	88.037.013.867
Chi phí thành lập khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 2 (*)	4.817.871.053	-	-	-	4.817.871.053
Khu tái định cư tại khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi	2.272.717.478	-	-	-	2.272.717.478
Đền bù giải tỏa khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi (*)	1.851.070.350	-	-	(143.531.000)	1.707.539.350
Trung tâm dịch vụ Củ Chi (trạm dừng chân T.T.Hội)	1.844.102.909	-	-	-	1.844.102.909
Cải tạo, nâng cấp trạm XLNT tập trung KCN Tây Bắc Củ Chi từ 3.000 m ³ lên 5.000 m ³ /ngày đêm	147.037.037	101.165.191	-	-	248.202.228
Các hạng mục khác	360.831.037	55.418.518	-	-	416.249.555
Cộng	105.958.309.778	1.009.841.709	(7.480.924.047)	(143.531.000)	99.343.696.440

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.

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

<i>Chi tiết</i>	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	Giảm trong năm	Số cuối quý
Dự phòng trợ cấp thôi việc	81.193.320	24.830.442	(9.657.180)	96.366.582
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	872.723.302	(71.742.360)	800.980.942
Cộng	81.193.320	897.553.744	(81.399.540)	897.347.524

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

<i>Chi tiết</i>	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	7.344.000	-
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Phát Triển Tây Bắc	7.344.000	-
Phải trả người bán khác	1.666.519.435	1.231.054.157
Cty TNHH Gas Petrolimex Sài Gòn	146.280.420	155.320.704
Công Ty TNHH Thương Mại Huy Long	407.600.000	-
Cty Cp Vận Tải & Dv Petrolimex Sài Gòn	445.824.000	241.056.000
Công Ty Cổ Phần Nội Thương Bắc	546.359.011	714.313.897
Các đối tượng khác	120.456.004	120.363.556
Cộng	1.673.863.435	1.231.054.157

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

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

<i>Chi tiết</i>	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước là bên liên quan	-	-
Người mua trả tiền trước khác	5.284.612	248.943.778
Công Ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Xăng Dầu Nguyễn Thị Chính	-	247.578.400
Các khách hàng khác	5.284.612	1.365.378
Cộng	5.284.612	248.943.778

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

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	353.735.795	5.034.830.541	(4.014.622.274)	-	1.373.944.062
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.341.111.720	8.749.343.392	(8.656.690.900)	-	1.433.764.212
Thuế thu nhập cá nhân	-	45.999.414	1.004.971.953	(987.067.286)	-	63.904.081
Tiền thuê đất	-	-	531.510.722	(531.510.722)	-	-
Các loại thuế khác+phải nộp khác	-	-	203.532.230	(203.532.230)	-	-
Cộng	-	1.740.846.929	15.524.188.838	(14.393.423.412)		2.871.612.355

Thuế Giá trị gia tăng

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

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập cá nhân

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Tiền thuê đất

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	13.794.380	1.948.020.048
Cộng	13.794.380	1.948.020.048

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

<i>Chi tiết</i>	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí điện sinh hoạt	3.802.780	149.015.310
Chi phí điện thoại	461.923	5.399.355
Phí ngân hàng	-	217.200
Cộng	4.264.703	154.631.865

19. Doanh thu chưa thực hiện

Là tiền thuê đất khu công nghiệp.

19a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

<i>Chi tiết</i>	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</i>	-	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện của khách hàng khác</i>	23.896.720.453	22.632.578.324
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	3.533.291.892	3.487.388.892
Công ty CP TM Bia Sài Gòn Trung tâm – CN Củ Chi	4.029.486.120	4.029.486.117
Công ty TNHH Hansae Việt Nam	2.213.813.397	1.809.135.475
Các khách hàng khác	14.120.129.044	13.306.567.840
Cộng	23.896.720.453	22.632.578.324

19b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

<i>Chi tiết</i>	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</i>	-	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện của khách hàng khác</i>	481.763.836.657	482.732.491.951
Công ty CP TM Bia Sài Gòn Trung tâm – CN Củ Chi	92.772.672.896	95.794.787.489
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	81.081.791.739	79.118.682.408
Công ty TNHH Hansae Việt Nam	44.186.690.672	45.543.542.282
Công ty TNHH Clover	30.858.834.211	31.854.280.390
Các khách hàng khác	232.863.847.139	230.421.199.382
Cộng	481.763.836.657	482.732.491.951

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

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

20. Phải trả khác

20 a. Phải trả ngắn hạn khác

<i>Chi tiết</i>	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả ngắn hạn khác các tổ chức và cá nhân khác</i>	5.172.106.542	5.448.583.854
Cổ tức phải trả	1.453.072.334	1.629.477.834
Nhận ký quỹ, ký cược	3.705.643.000	3.715.643.000
<i>Công Ty Cổ Phần Earth Transformation Enterprises</i>	<i>3.140.643.000</i>	<i>3.140.643.000</i>
<i>Công Ty TNHH Sản Xuất - Thương Mại Tô Ba</i>	<i>315.000.000</i>	<i>315.000.000</i>
<i>Khách hàng khác</i>	<i>250.000.000</i>	<i>260.000.000</i>
Các khoản phải trả khác	13.391.208	103.463.020
Cộng	5.172.106.542	5.448.583.854

20b. Phải trả dài hạn khác

<i>Chi tiết</i>	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Phải trả dài hạn khác các bên liên quan</i>	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
<i>Phải trả dài hạn khác các tổ chức và cá nhân khác</i>	1.099.925.693	1.055.403.393
Nhận ký quỹ, ký cược	1.013.890.000	970.390.000
- Công Ty Cổ Phần Cơ Khí Và Đúc Kim Loại Bách Khoa	200.000.000	-
- Công ty CP Tập đoàn Tín Thành	600.000.000	600.000.000
- Các khách hàng khác	213.890.000	370.390.000
Các khoản phải trả khác	86.035.693	85.013.393
Cộng	1.189.925.693	1.145.403.393

20c. 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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

21. Dự phòng phải trả dài hạn

Là khoản dự phòng trợ cấp thôi việc.

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

<i>Chi tiết</i>	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận^(*)	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối quý
Quỹ khen thưởng	25.795.562	1.257.771.349	5.349.532	(1.288.916.443)	-
Quỹ phúc lợi	900.091.002	1.094.219.123	-	(100.503.070)	1.893.807.055
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	13.530.247	-	-	-	13.530.247
Cộng	939.416.811	2.351.990.472	5.349.532	(1.389.419.513)	1.907.337.302

(*) 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 2024 số 02/NQ-HĐCĐ ngày 29 tháng 03 năm 2024.

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	24.913.956.670	264.654.195.574
Tăng trong năm trước	-	-	-	-	25.155.426.972	25.155.426.972
Giảm trong năm trước	-	-	-	-	(24.913.956.670)	(24.913.956.670)
Số dư cuối năm trước / Đầu năm nay	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	25.155.426.972	264.895.665.876
Tăng trong năm	-	-	-	-	31.671.656.194	31.671.656.194
Giảm trong năm	-	-	-	-	(25.155.426.972)	(25.155.426.972)
Số dư cuối năm	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	31.671.656.194	271.411.895.098

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

23b. 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
Cộng	100,00%	177.438.650.000	177.438.650.000

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

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

Chi tiết	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	-
Cộng	177.438.650.000	100,00%	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	09 tháng đầu năm 2024	09 tháng đầu năm 2023
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	177.438.650.000	177.438.650.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	177.438.650.000	177.438.650.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	22.803.436.500	21.224.737.050

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

23d. Cổ phiếu

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

23e. Cổ tức

Cổ tức được chia theo Nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên. Cổ tức năm nay được chia theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2024.

<i>Chi tiết</i>	09 tháng đầu năm 2024	09 tháng đầu năm 2023
- Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ	22.979.842.000	20.920.273.879
+ <i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông</i>	22.979.842.000	20.920.273.879
+ <i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Cổ tức đã công bố sau sau ngày kết thúc kỳ kế toán	-	-
+ <i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
+ <i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

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

Số dư đầu năm	25.155.426.972
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 9 tháng đầu năm 2024	31.671.656.194
Phân phối trong kỳ:	(25.155.426.972)
- Quỹ khen thưởng	1.257.771.349
- Quỹ phúc lợi	1.094.219.123
- Chia cổ tức cho các cổ đông	22.803.436.500
Lợi nhuận chưa phân phối cuối kỳ	31.671.656.194

Lợi nhuận phân phối trong kỳ, Công ty căn cứ vào Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2024.

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Là nợ khó đòi đã xử lý.

Tên đơn vị	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>	<u>Nguyên nhân</u>
Công Ty TNHH Cơ khí Bến Thành	418.557.150	418.557.150	Không thể thu hồi
Ngô Thái Đức	7.352.000	7.352.000	Không thể thu hồi
Cộng	425.909.150	425.909.150	

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

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	Quý III/2024	Quý III/2023
Doanh thu bán hàng hóa	95.662.477.725	99.338.284.655
Doanh thu cho thuê tài sản	5.316.721.864	6.574.830.492
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.242.691.664	4.849.769.943
Cộng	105.221.891.253	110.762.885.090

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	Quý III/2024	Quý III/2023
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc		
Doanh thu bán hàng	49.762.822	36.833.655
Doanh thu cho thuê mặt bằng	27.272.727	27.272.727
Ngân hàng TMCP Việt Á		
Doanh thu cho thuê mặt bằng	108.000.000	108.000.000

2. Giá vốn hàng bán

Chi tiết	Quý III/2024	Quý III/2023
Giá vốn của hàng hóa đã bán	91.958.192.054	93.284.390.008
Giá vốn của tài sản cho thuê	2.451.947.811	2.492.114.872
Cộng	94.410.139.865	95.776.504.880

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Chi tiết	Quý III/2024	Quý III/2023
Lãi tiền gửi	4.729.884.444	7.945.790.046
Lãi bán hàng trả chậm	14.843.363	192.702.968
Cộng	4.744.727.807	8.138.493.014

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

4. Chi phí tài chính

<i>Chi tiết</i>	Quý III/2024	Quý III/2023
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	646.731.900	3.811.259.500
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	(528.136.148)	-
Chi phí chuyển nhượng chứng khoán	496.878.898	-
Cộng	615.474.650	3.811.259.500

5. Chi phí bán hàng

<i>Chi tiết</i>	Quý III/2024	Quý III/2023
Chi phí cho nhân viên	1.682.641.092	1.714.062.015
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	27.630.740	51.140.392
Chi phí khấu hao TSCĐ	458.437.326	417.448.924
Chi phí mua ngoài	1.429.701.509	1.667.246.502
Chi phí khác bằng tiền	230.297.117	248.957.976
Cộng	3.828.707.784	4.098.855.809

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

<i>Chi tiết</i>	Quý III/2024	Quý III/2023
Chi phí nhân viên	1.754.732.523	1.508.813.564
Chi phí vật liệu quản lý	55.383.857	21.924.889
Chi phí đồ dùng văn phòng	38.667.932	67.474.077
Chi phí khấu hao TSCĐ	85.164.032	158.986.912
Thuế, phí, lệ phí	51.702.285	69.840.915
Hoàn nhập dự phòng	(8.807.400)	(500.000)
Chi phí mua ngoài	291.919.328	232.179.670
Chi phí khác bằng tiền	1.457.496.843	585.391.698
Cộng	3.726.259.400	2.644.111.725

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

7. Chi phí khác

<i>Chi tiết</i>	Quý III/2024	Quý III/2023
Các khoản tiền phạt nộp vào ngân sách	175.662.594	22.766
Chi phí khác	34.883.333	-
Cộng	210.545.927	22.766

8. 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 kỳ được tạm tính như sau:

<i>Chi tiết</i>	Quý III/2024	Quý III/2023
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.175.672.717	12.570.684.059
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	400.146.043	187.942.565
<i>Chi phí không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế</i>	247.146.043	34.942.565
<i>Tiền thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành</i>	153.000.000	153.000.000
Các khoản điều chỉnh giảm	406.997.702	-
<i>Chi phí dự phòng trợ cấp thôi việc</i>	48.285.900	-
<i>Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi</i>	358.711.802	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia		-
Thu nhập chịu thuế	7.168.821.058	12.758.626.624
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	7.168.821.058	12.758.626.624
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.433.764.212	2.551.725.325
<i>Thuế TNDN Bổ sung năm 2022+2023</i>	93.225.600	-
Cộng Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.526.989.812	2.551.725.325

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

<i>Chi tiết</i>	Quý III/2024	Quý III/2023
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	81.399.540	-
Cộng	81.399.540	-

10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

10a Lãi cơ bản trên cổ phiếu

<i>Chi tiết</i>	Quý III/2024	Quý III/2023
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty	5.567.283.365	10.018.958.734
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:	(520.531.710)	(936.755.934)
<i>Trích Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi, thưởng Ban Điều hành (*)</i>	<i>(520.531.710)</i>	<i>(936.755.934)</i>
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.046.751.655	9.082.202.800
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	17.541.105	17.541.105
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	288	518

(*) Công ty tạm ước tính Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi, thưởng Ban Điều hành với tỷ lệ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 03 năm 2024. 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>	Quý III/2024	Quý III/2023
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	17.541.105	17.541.105
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại trong năm	-	-
...	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	17.541.105	17.541.105

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

10b. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Chi tiết	Quý III/2024	Quý III/2023
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.046.751.655	9.082.202.800
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
...		
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.046.751.655	9.082.202.800
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	17.541.105	17.541.105
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	288	518

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

Chi tiết	Quý III/2024	Quý III/2023
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

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

	Quý III/2024	Quý III/2023
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	121.682.529	140.539.358
Chi phí nhân công	3.437.373.615	3.222.875.579
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.995.549.169	3.068.550.708
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.396.975.798	2.612.696.384
Chi phí khác	1.678.986.560	833.849.674
Cộng	10.630.567.671	9.878.511.703

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:

<i>Chi tiết</i>	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Từ 1 năm trở xuống	10.194.560.403	22.058.873.967
Trên 1 năm đến 5 năm	30.513.989.103	26.807.152.804
Trên 5 năm	63.134.855.329	56.526.772.131
Cộng	103.843.404.835	105.392.798.902

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong quý III/2024 là 209.536.205 VND (cùng kỳ quý trước là 615.316.907 VND).

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

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 (*)

Chi tiết	Quý III.2024	Quý III.2023
Tiền lương	746.486.376	739.993.176
Tiền thưởng	10.000.000	10.000.000
Thù lao	183.000.000	183.000.000
Thu nhập khác	50.000.000	-
Cộng	989.486.376	932.993.176

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

Chi tiết Quý III.2024

Họ và tên	Lương	Thù lao	Thưởng	Thu nhập khác	Cộng
Hội đồng quản trị	427.868.376	123.000.000	4.000.000	20.000.000	574.868.376
Phan Văn Tới	152.302.800	-	2.000.000	10.000.000	164.302.800
Nguyễn Việt Trường An	-	33.000.000	-	-	33.000.000
Đoàn Minh Duy	275.565.576	30.000.000	2.000.000	10.000.000	317.565.576
Phan Hoàng Tuấn	-	30.000.000	-	-	30.000.000
Phạm Hồng Điệp	-	30.000.000	-	-	30.000.000
Ban Kiểm soát		60.000.000	-	-	60.000.000
Phạm Văn Hậu	-	30.000.000	-	-	30.000.000
Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	-	15.000.000	-	-	15.000.000
Ngô Thị Bích Trâm	-	15.000.000	-	-	15.000.000
Ban Điều hành	318.618.000	-	6.000.000	30.000.000	354.618.000
Nguyễn Văn Tâm	133.068.000	-	2.000.000	10.000.000	145.068.000
Trần Hữu Nghĩa	102.882.000	-	2.000.000	10.000.000	114.882.000
Liêu Minh Hiền	82.668.000	-	2.000.000	10.000.000	94.668.000
Cộng	746.486.376	183.000.000	10.000.000	50.000.000	989.486.376

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

Chi tiết Quý III.2023	Lương	Thù lao	Thưởng	Thu nhập khác	Cộng
Họ và tên					
Hội đồng quản trị	429.164.376	123.000.000	4.000.000	-	556.164.376
Phan Văn Tới	153.598.800	-	2.000.000	-	155.598.800
Nguyễn Việt Trường An	-	33.000.000	-	-	33.000.000
Đoàn Minh Duy	275.565.576	30.000.000	2.000.000	-	307.565.576
Phan Hoàng Tuấn	-	30.000.000	-	-	30.000.000
Phạm Hồng Điệp	-	30.000.000	-	-	30.000.000
Ban Kiểm soát	-	60.000.000	-	-	60.000.000
Phạm Văn Hậu	-	30.000.000	-	-	30.000.000
Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	-	15.000.000	-	-	15.000.000
Ngô Thị Bích Trâm	-	15.000.000	-	-	15.000.000
Ban Điều hành	310.828.800		6.000.000	-	316.828.800
Nguyễn Văn Tâm	127.398.000		2.000.000	-	129.398.000
Trần Hữu Nghĩa	102.882.000		2.000.000	-	104.882.000
Liêu Minh Hiền	80.548.800		2.000.000	-	82.548.800
Cộng	739.993.176	183.000.000	10.000.000	-	932.993.176

(*) 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

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

Chi tiết	Quý III/2024	Quý III/2023
Ngân hàng TMCP Việt Á		
<i>Cung cấp hàng hóa, dịch vụ</i>	-	-
Tiền lãi phát sinh	1.833.940	1.753.389
Thu tiền cho thuê mặt bằng	118.800.000	118.800.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc		
<i>Cung cấp hàng hóa, dịch vụ</i>		
Thu tiền bán hàng	55.212.584	34.837.180
Thu tiền cho thuê mặt bằng	-	60.000.000
<i>Mua hàng</i>		
Phải trả mua hàng, dịch vụ	22.032.000	14.688.000
Đã trả tiền mua hàng, dịch vụ	14.688.000	14.688.000

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 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.

Theo lĩnh vực kinh doanh

<i>Chi tiết</i>	Hoạt động thương mại	Hoạt động bất động sản	Hoạt động kinh doanh khác	Cộng
Quý III.2024				
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	95.662.477.725	5.316.721.864	4.242.691.664	105.221.891.253
Giá vốn hàng bán	91.958.769.959	2.451.369.906	-	94.410.139.865
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.703.707.766	2.865.351.958	4.242.691.664	10.811.751.388
Quý III.2023				
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	99.338.284.655	6.574.830.492	4.849.769.943	110.762.885.090
Giá vốn hàng bán	93.284.390.008	2.492.114.872	-	95.776.504.880
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.053.894.647	4.082.715.620	4.849.769.943	14.986.380.210

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 30 tháng 09 năm 2024.

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

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 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu

ĐỖ THỊ THANH LỆ

Kế toán trưởng

LIÊU MINH HIỀN

Tổng Giám đốc

ĐOÀN MINH DUY