

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES[®])

Công ty Thành viên của Reanda International

Địa chỉ đăng ký: 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, HCM.

Trụ sở văn phòng tại Tp.HCM: 156 – 158 Phố Quang, phường 9, Phú Nhuận.

Tel: +84 (8) 3 999 00 91~97 | Fax: + 84 (8) 3999 00 90

Email: info@vietvalues.com | Website: www.vietvalues.com



Mang tri thức phục vụ khách hàng

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

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



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt
(VIETVALUES[®])

Công ty Thành viên của Reanda International

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng quản trị	02 - 05
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	06 - 07
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	08 - 09
4. Báo cáo Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	11
6. Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	12 - 44

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

1. Khái quát chung về công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi là Công ty Cổ phần, được chuyển từ doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Thương mại Củ Chi theo Quyết định số 2302/QĐ-UB ngày 31 tháng 05 năm 2002 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001163 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 08 năm 2002 và đã trải qua các lần thay đổi sau:

- Đăng ký thay đổi lần thứ nhất do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 06 năm 2003 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ hai do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 03 năm 2006 về việc tăng vốn điều lệ;
- Đăng ký thay đổi lần thứ ba do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 08 năm 2007 về việc tăng vốn điều lệ;
- Đăng ký thay đổi lần thứ tư do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 10 năm 2008 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ năm do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2009 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ sáu do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 11 năm 2010 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ bảy do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 7 năm 2011 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh.
- Đăng ký thay đổi lần thứ tám do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 9 năm 2012 về việc thay đổi vốn điều lệ.
- Đăng ký thay đổi lần thứ chín do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 02 năm 2016 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Hiện nay Công ty đang niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Mã chứng khoán : CCI.

Vốn điều lệ : 177.438.650.000 đồng.

2. Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ : ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại : +84 (08) 3892 0504 – 3892 1737

Fax : +84 (08) 3892 1008

3. Cấu trúc Công ty

Công ty có hai (02) Công ty liên doanh, liên kết. Chi tiết như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc	Đường N4, KCN Tây Bắc Củ Chi, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng, dịch vụ	49%	49%	49%
2	Công ty Cổ phần Thực phẩm Môn	Số 14/7A Nguyễn Thị Sóc, ấp Mỹ Hòa, xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh	Chế biến thực phẩm	20%	20%	20%

4. Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp;
- Kinh doanh địa ốc: xây dựng nhà xưởng, kho, nhà bán và cho thuê, chuyển nhượng bất động sản;
- Kinh doanh nhà hàng trong khu công nghiệp;
- Dịch vụ lao động;
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng;
- San lấp mặt bằng;
- Dịch vụ vệ sinh công nghiệp;
- Dịch vụ trồng và chăm sóc cây xanh;

5. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Điều hành

5.1. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phan Văn Tới	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Tâm	Phó Chủ tịch
Ông Đặng Ngọc Thành	Ủy viên
Ông Đặng Duy Quân	Ủy viên
Ông Trần Việt Anh	Ủy viên

5.2. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Tiến	Trưởng ban
Ông Nguyễn Thanh Nhựt	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Loan	Ủy viên

5.3. Ban Điều hành

Ban Điều hành của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Phan Văn Tới	Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Văn Tâm	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Đặng Ngọc Thành	Phó Tổng Giám đốc		01/02/2016
Ông Trần Hữu Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	01/02/2017	
Bà Hồ Thị Phương	Kế toán trưởng		31/01/2016
Bà Phạm Trà Mỹ Hạnh	Kế toán trưởng	01/02/2017	

6. Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phan Văn Tới.

7. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 08 đến trang 44.

8. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Từ ngày 01 tháng 02 năm 2017, Công ty bổ nhiệm Ông Trần Hữu Nghĩa giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc theo Quyết định số 36/QĐ-HĐQT ngày 19 tháng 01 năm 2017 và Bà Phạm Trà Mỹ Hạnh giữ chức vụ Kế toán trưởng theo Quyết định số 36/QĐ-HĐQT ngày 19 tháng 01 năm 2017.

9. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

10. Xác nhận của Hội đồng quản trị

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban Điều hành đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Doanh nghiệp sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo các số kế toán có liên quan, thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo các số kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính kèm theo.

11. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2017.

TM. Hội đồng quản trị



PHAN VĂN TỚI

Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Số: 2043/17/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP
THƯƠNG MẠI CỬ CHI**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2016 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính kết thúc cùng ngày được lập ngày 28 tháng 02 năm 2017 (từ trang 08 đến trang 44) của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cù Chi (sau đây gọi tắt là “Công ty”).

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Số liệu trên Báo cáo tài chính kèm theo chỉ phản ánh tình hình tài chính hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi không bao gồm kết quả hoạt động của duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp. Hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp được trình bày trong một báo cáo tài chính riêng căn cứ theo quyết định số 43/2008/QĐ-BTC ngày 25 tháng 06 năm 2008 của Bộ Tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2017.

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



Ths. Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN số: 1523-2013-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Ths. Đào Vũ Thiên Long - Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN số: 1739-2013-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A- TÀI SẢN NGẮN HẠN		271.799.477.346	205.514.955.940
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	88.135.485.832	183.102.381.067
111	1. Tiền		1.738.278.139	2.447.008.574
112	2. Các khoản tương đương tiền		86.397.207.693	180.655.372.493
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		153.300.000.000	3.600.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2a	153.300.000.000	3.600.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		15.504.425.163	15.382.151.124
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	4.349.110.498	3.326.014.713
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	429.761.210	2.639.237.491
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	11.222.714.291	9.733.742.676
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.6	(497.160.836)	(316.843.756)
140	IV. Hàng tồn kho		13.776.348.455	3.257.143.588
141	1. Hàng tồn kho	V.7	13.776.348.455	3.257.143.588
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.083.217.896	173.280.161
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.083.217.896	173.280.161
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		391.386.125.888	396.789.180.206
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.340.281.953	1.368.589.130
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.5b	1.340.281.953	1.368.589.130
220	II. Tài sản cố định		26.612.200.558	30.121.000.660
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	22.329.005.660	25.720.973.966
222	- Nguyên giá		51.300.242.644	51.494.939.644
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(28.971.236.984)	(25.773.965.678)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.10	4.283.194.898	4.400.026.694
228	- Nguyên giá		5.121.518.692	5.121.518.692
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(838.323.794)	(721.491.998)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.11	177.878.305.636	186.821.305.337
231	- Nguyên giá		262.310.673.966	261.361.286.693
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(84.432.368.330)	(74.539.981.356)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		16.452.211.798	10.430.931.644
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.12	16.452.211.798	10.430.931.644
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	V.2b	168.357.745.685	167.834.800.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	10.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		28.900.000.000	18.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		139.834.800.000	139.834.800.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(377.054.315)	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		745.380.258	212.553.435
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.8	745.380.258	212.553.435
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		663.185.603.234	602.304.136.146

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		399.434.410.098	387.113.881.940
310	I. Nợ ngắn hạn		23.121.133.264	21.278.285.839
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	2.253.453.002	791.607.776
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.14	102.886.531	711.931.980
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15	1.938.458.366	1.452.395.966
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	470.713.270	345.504.870
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.17a	15.000.382.523	14.954.484.348
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.18a	2.722.827.694	1.560.829.184
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		-	912.179.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	632.411.878	549.352.715
330	II. Nợ dài hạn		376.313.276.834	365.835.596.101
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.17b	372.118.439.135	362.646.997.552
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.18b	4.194.837.699	3.188.598.549
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		-	-
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		263.751.193.136	215.190.254.206
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.20	263.751.193.136	215.190.254.206
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		177.438.650.000	133.986.200.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		177.438.650.000	133.986.200.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		42.348.674.000	42.409.774.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(4.118.929.325)	(4.118.929.325)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		21.347.040.404	20.253.937.813
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		26.735.758.057	22.659.271.718
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		230.000.000	22.659.271.718
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		26.505.758.057	-
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		663.185.603.234	602.304.136.146

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2017.

Người lập biểu



LIÊU MINH HIỀN

Kế toán trưởng



PHẠM TRÀ MỸ HẠNH



Tổng Giám đốc

PHAN VĂN TÔI

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

ĐVT: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	293.946.135.410	364.679.356.819
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		293.946.135.410	364.679.356.819
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	253.096.356.835	326.316.750.574
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		40.849.778.575	38.362.606.245
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	14.604.742.400	11.175.291.910
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	388.203.999	138.618.381
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		11.149.684	138.618.381
24	8. Chi phí bán hàng	VI.5	14.563.598.071	13.679.462.641
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	7.292.002.274	6.383.523.681
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		33.210.716.631	29.336.293.452
31	11. Thu nhập khác	VI.7	28.091.431	254.693.409
32	12. Chi phí khác		1.795.000	224.355.395
40	13. Lợi nhuận khác		26.296.431	30.338.014
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		33.237.013.062	29.366.631.466
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.8	6.731.255.005	6.707.359.748
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		26.505.758.057	22.659.271.718
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.9	1.308	1.426
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.10	1.308	1.426

Người lập biểu



LIÊU MINH HIỀN

Kế toán trưởng



PHẠM TRÀ MỸ HẠNH

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2017.

Tổng Giám đốc



PHAN VĂN TỚI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp trực tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

ĐVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		330.444.968.486	408.739.174.485
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(284.447.932.759)	(350.291.383.776)
03	3. Tiền trả cho người lao động		(8.585.749.938)	(8.991.841.148)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(11.149.684)	(138.618.381)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(6.325.421.438)	(6.766.142.796)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		3.260.438.082	2.696.907.277
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.998.139.769)	(13.220.844.541)
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		19.337.012.980	32.027.251.120
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(3.845.330.490)	(1.458.992.825)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		50.000.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(349.904.004.607)	(103.647.477.951)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		200.204.627.507	198.052.600.351
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(6.000.000.000)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.100.000.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		15.590.823.905	10.901.107.246
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		(138.803.883.685)	103.847.236.821
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		43.451.350.000	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(60.000.000)	(95.500.000)
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(912.179.000)	(1.960.000.000)
35	5. Tiền trả nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(17.979.195.530)	(19.588.307.849)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		24.499.975.470	(21.643.807.849)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		(94.966.895.235)	114.230.680.092
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		183.102.381.067	68.871.700.975
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	V.1	88.135.485.832	183.102.381.067

Người lập biểu



LIÊU MINH HIỀN

Kế toán trưởng



PHẠM TRÀ MỸ HẠNH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2017.

Tổng Giám đốc



PHAN VĂN TỚI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Thương mại, dịch vụ, xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, Công ty phát hành thêm 4.345.245 cổ phiếu, giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu tương ứng với số tiền là 43.452.450.000 đồng.

6. Cấu trúc Công ty

Công ty có hai (02) Công ty liên doanh, liên kết. Chi tiết như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc	Đường N4, KCN Tây Bắc Củ Chi, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng, dịch vụ	49%	49%	49%
2	Công ty Cổ phần Thực phẩm Hóc Môn	Số 14/7A Nguyễn Thị Sóc, ấp Mỹ Hòa, xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh	Chế biến thực phẩm	20%	20%	20%

7. Tình hình lao động

Số lượng công nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 90 người (số đầu năm là 89 người).

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

1. Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

2. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VNĐ).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng 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, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Chúng tôi, Ban Điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi 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, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính này là của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi không bao gồm báo cáo của hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp. Hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp được trình bày trong một báo cáo tài chính riêng căn cứ theo quyết định số 43/2008/QĐ-BTC ngày 25 tháng 06 năm 2008 của Bộ Tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

3a. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ

đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

3b. Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Vào ngày 15 tháng 6 năm 2016, Công ty thoái vốn tại Công ty con là Công ty TNHH MTV Cidicons (Công ty góp 100% vốn) và trở thành Công ty liên doanh liên kết với tên mới là Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc (Công ty góp 49% vốn).

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 chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

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

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

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ 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.

Các khoản phải thu ngắn hạn có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ kinh doanh thông thường tại thời điểm lập báo cáo.

Các khoản phải thu dài hạn có kỳ hạn thu hồi còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh thông thường tại thời điểm lập báo cáo.

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

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.
- Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp nhập trước, xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Từ ngày 01 tháng 6 năm 2016, tỷ lệ hao hụt xăng dầu trong hoạt động kinh doanh xăng dầu được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 43/2015/TT-BCT ngày 08 tháng 12 năm 2015 do Bộ Công thương ban hành. Cụ thể như sau:

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

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

6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

Công cụ, dụng cụ

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

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao 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. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty:

Quyền sử dụng đất

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

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận 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. Nguyên tắc kế toán nợ 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.

Nợ phải trả ngắn hạn là khoản nợ còn phải trả có thời hạn thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc dưới một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo.

Nợ phải trả dài hạn là khoản nợ còn phải trả có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo.

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận 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. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Vốn khác của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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 hóa

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.

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

16. Nguyên tắc kế toán doanh thu và chi phí hoạt động tài chính

▪ **Doanh thu hoạt động tài chính**

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia 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.

▪ **Chi phí hoạt động tài chính**

Chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí lãi vay.

Chi phí tài chính ghi nhận theo số phát sinh trong kỳ, không có bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp 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 hoãn 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.

19. Bên 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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	1.597.660.000	1.660.563.000
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	140.618.139	786.445.574
- Các khoản tương đương tiền ^(*)	86.397.207.693	180.655.372.493
	<u>88.135.485.832</u>	<u>183.102.381.067</u>

(*) Tại ngày 31/12/2016, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng tại các ngân hàng thương mại.

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á.

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
Ngân hàng TMCP Việt Á – Chi nhánh Củ Chi	153.300.000.000	153.300.000.000	3.600.000.000	3.600.000.000
	<u>153.300.000.000</u>	<u>153.300.000.000</u>	<u>3.600.000.000</u>	<u>3.600.000.000</u>

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý ^(*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý ^(*)
Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH Một thành viên Cidicons	-	-	-	10.000.000.000	-	10.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc ⁽ⁱ⁾	4.900.000.000	-	4.900.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn ⁽ⁱⁱ⁾	24.000.000.000	(377.054.315)	23.622.945.685	18.000.000.000	-	18.000.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác						
Cổ phiếu VAB ⁽ⁱⁱⁱ⁾	139.834.800.000	-	139.834.800.000	139.834.800.000	-	139.834.800.000
	168.734.800.000	(377.054.315)	168.357.745.685	167.834.800.000	-	167.834.800.000

(i) Là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310532364 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp, sửa đổi lần thứ 2 ngày 16 tháng 5 năm 2016 với tỷ lệ 49%. Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc được chuyển đổi từ Công ty TNHH Một thành viên Cidicons và hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, dịch vụ.

(ii) Là khoản góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312789319 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 05 năm 2014 với tỷ lệ 20,00%. Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn hoạt động trong lĩnh vực chế biến thực phẩm. Hiện nay, Công ty đang trong quá trình đầu tư xây dựng cơ bản.

(iii) Đầu tư vào đơn vị khác là 8.426.047 cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á (VAB).

^(*)Giá trị hợp lý của cổ phiếu VAB được tạm tính bằng giá mua do các khoản đầu tư này không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch sau khi có xác nhận của 03 công ty chứng khoán (theo điểm 1.b, điều 5, phần II, Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc trích lập các khoản dự phòng, trường hợp không xác định được giá chứng khoán trên thị trường thì các doanh nghiệp không được trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán. Việc trích lập này sẽ được điều chỉnh (hoặc ảnh hưởng, nếu có) khi có cơ sở xác định giá chứng khoán thực tế trên thị trường theo quy định).

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết được tạm tính theo giá gốc của các khoản đầu tư trừ cho dự phòng tổn thất của các khoản đầu tư đó. Trong đó dự phòng tổn thất của các khoản đầu tư được tính theo hướng dẫn điều 5 của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi bổ sung điều 5 của Thông tư 228/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính (do không có giá giao dịch).

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	4.349.110.498	3.326.014.713
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Dầu khí VHS	475.383.100	373.368.937
- Các khách hàng khác	3.873.727.398	2.952.645.776
	4.349.110.498	3.326.014.713

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước cho các khách hàng khác</i>	429.761.210	2.639.237.491
- Công ty Xăng dầu khu vực 2	352.761.210	2.163.864.491
- Các khách hàng khác	77.000.000	475.373.000
	429.761.210	2.639.237.491

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	1.080.526.742
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc (được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Cidicons)	-	1.080.526.742
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	11.222.714.291	8.653.215.934
- Tạm ứng cổ tức	8.770.552.500	6.597.930.000
- Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	1.262.358.215	454.090.278
- Các khoản phải thu khác	1.189.803.576	1.601.195.656
	11.222.714.291	9.733.742.676

5b. Phải thu dài hạn khác

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	1.340.281.953	1.368.589.130
- Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Củ Chi	584.396.524	584.396.524
- Công ty Cổ phần Hưng Long	143.545.000	143.545.000
- Công ty TNHH Gas Petrolimex Sài Gòn	227.000.000	227.000.000
- Các khoản phải thu khác	385.340.429	413.647.606
	1.340.281.953	1.368.589.130

6. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Quá hạn từ 06 tháng – 01 năm	-	-	-	-
Quá hạn từ 01 năm – 02 năm	8.855.125	-	-	-
- Đoàn Thanh Tuấn	8.855.125	-	-	-
Quá hạn từ 02 năm – 03 năm	-	-	-	-
Quá hạn trên 03 năm	488.305.711	-	316.843.756	-
- Nguyễn Điền Phong	171.461.955	-	-	-
- DNTN Xăng dầu Minh Hoa	145.407.900	-	145.407.900	-
- DNTN Xăng dầu Phúc Thịnh	95.436.351	-	95.436.351	-
- Phan Minh Tân	48.560.605	-	48.560.605	-
- DNTN Khánh Trân	27.438.900	-	27.438.900	-
	497.160.836	-	316.843.756	-

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc trừ đi khoản trích lập dự phòng.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	316.843.756	248.941.083
Trích lập trong năm	180.317.080	67.902.673
Hoàn nhập trong năm	-	-
Số dư cuối năm	497.160.836	316.843.756

Chi tiết dự phòng phải thu khó đòi theo đối tượng:

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Nguyễn Điền Phong	171.461.955	-
- DNTN Xăng dầu Minh Hoa	145.407.900	145.407.900
- DNTN Xăng dầu Phúc Thịnh	95.436.351	95.436.351
- Phan Minh Tân	48.560.605	48.560.605
- DNTN Khánh Trân	27.438.900	27.438.900
- Đoàn Thanh Tuấn	8.855.125	-
	497.160.836	316.843.756

7. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Hàng mua đang đi trên đường	7.155.204.090	-	141.106.160	-
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	-	-
Thành phẩm	-	-	-	-
Hàng hóa	6.621.144.365	-	3.116.037.428	-
	13.776.348.455	-	3.257.143.588	-

8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Công cụ dụng cụ	311.417.531	212.553.435
- Chi phí sửa chữa văn phòng	433.962.727	-
	745.380.258	212.553.435

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	212.553.435	203.346.512
Phát sinh trong năm	917.331.624	234.821.734
Phân bổ trong năm	(384.504.801)	(225.614.811)
Số cuối năm	745.380.258	212.553.435

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
 Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	30.549.686.019	8.261.025.202	7.833.395.132	3.975.915.998	874.917.293	51.494.939.644
Tăng trong năm	-	221.303.000	-	-	-	221.303.000
- Mua trong năm	-	221.303.000	-	-	-	221.303.000
Giảm trong năm	-	(416.000.000)	-	-	-	(416.000.000)
Số cuối năm	30.549.686.019	8.066.328.202	7.833.395.132	3.975.915.998	874.917.293	51.300.242.644
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	11.361.665.272	5.376.800.632	6.214.062.718	2.391.494.587	429.942.469	25.773.965.678
Tăng trong năm	1.397.707.332	970.413.389	742.173.874	392.759.480	79.883.868	3.582.937.943
- Khấu hao trong năm	1.397.707.332	970.413.389	742.173.874	392.759.480	79.883.868	3.582.937.943
Giảm trong năm	-	(385.666.637)	-	-	-	(385.666.637)
Số cuối năm	12.759.372.604	5.961.547.384	6.956.236.592	2.784.254.067	509.826.337	28.971.236.984
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	19.188.020.747	2.884.224.570	1.619.332.414	1.584.421.411	444.974.824	25.720.973.966
Tại ngày cuối năm	17.790.313.415	2.104.780.818	877.158.540	1.191.661.931	365.090.956	22.329.005.660

Trong đó: - Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.905.332.806 đồng.

- Không có tài sản nào dùng để thế chấp đảm bảo vay.

10. **Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	<u>Quyền sử dụng đất^(*)</u>	<u>Tổng cộng</u>
Nguyên giá		
Số đầu năm	5.121.518.692	5.121.518.692
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	5.121.518.692	5.121.518.692
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	721.491.998	721.491.998
Tăng trong năm	116.831.796	116.831.796
- Khấu hao trong năm	116.831.796	116.831.796
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	838.323.794	838.323.794
Giá trị còn lại		
<i>Tại ngày đầu năm</i>	<i>4.400.026.694</i>	<i>4.400.026.694</i>
<i>Tại ngày cuối năm</i>	<i>4.283.194.898</i>	<i>4.283.194.898</i>

(*) Là Quyền sử dụng đất trạm kinh doanh xăng dầu số 6 Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 274582 ngày 25 tháng 09 năm 2009 với thời hạn thuê 50 năm, diện tích 418 m² tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất trạm kinh doanh xăng dầu số 8 Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 22255 ngày 10 tháng 09 năm 2013 với thời hạn thuê 50 năm, diện tích 932,3 m².

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất ^(*)	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	126.835.096.412	134.526.190.281	261.361.286.693
Tăng trong năm	-	949.387.273	949.387.273
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	126.835.096.412	135.475.577.554	261.361.286.693
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	29.205.008.430	45.334.972.926	74.539.981.356
Tăng trong năm	3.002.016.252	6.890.370.722	9.892.386.974
- Khấu hao trong năm	3.002.016.252	6.890.370.722	9.892.386.974
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	32.207.024.682	52.225.343.648	84.432.368.330
Giá trị còn lại			
<i>Tại ngày đầu năm</i>	<i>97.630.087.982</i>	<i>89.191.217.355</i>	<i>186.821.305.337</i>
<i>Tại ngày cuối năm</i>	<i>94.628.071.730</i>	<i>83.250.233.906</i>	<i>177.878.305.636</i>

(*) 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).

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
 Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển tăng TSCĐ	Giảm khác	Số cuối năm
Chi phí thành lập khu Công nghiệp Tây Bắc Cù Chi giai đoạn 2 ^(*)	4.817.871.053	-	-	-	4.817.871.053
Đền bù giải tỏa khu Công nghiệp Tây Bắc Cù Chi ^(*)	2.827.619.900	-	-	-	2.827.619.900
Khu tái định cư tại khu Công nghiệp Tây Bắc Cù Chi	2.096.104.247	137.275.455	-	-	2.233.379.702
Chi phí chuyển quyền sử dụng đất Cửa hàng Xăng dầu số 16	-	1.676.603.591	-	-	1.676.603.591
Chi phí chuyển quyền sử dụng đất Cửa hàng Xăng dầu số 17	188.505.407	1.940.106.899	-	-	2.128.612.306
Văn phòng làm việc Cơ quan Đảng, Đoàn thể	-	1.943.251.482	-	-	1.943.251.482
Các hạng mục khác	500.831.037	1.852.914.818	1.170.690.273	358.181.818	824.873.764
	10.430.931.644	7.550.152.245	1.170.690.273	358.181.818	16.452.211.798

(*) Là chi phí thành lập khu Công nghiệp Tây Bắc Cù Chi giai đoạn 2. Hiện nay Công ty đang triển khai thực hiện dự án.

13. Phải trả người bán

13a. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>956.022.300</i>	<i>20.695.542</i>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc (được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Cidicons)	956.022.300	20.695.542
<i>Phải trả người bán khác</i>	<i>1.297.430.702</i>	<i>770.912.234</i>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gas Đô Thị	127.596.111	150.738.256
- Công ty Cổ phần Vận tải và Dịch vụ Petrolimex Sài Gòn	179.146.000	173.052.000
- Xí nghiệp DV Xây lắp và TM Petrolimex Sài Gòn	159.086.350	147.371.350
- Công ty TNHH Gas Petrolimex	203.932.080	147.417.600
- Công ty Cổ phần Hưng Long	289.009.381	152.333.028
- Công ty CP Dầu Nhon S.T.S	338.660.780	-
	<u>2.253.453.002</u>	<u>791.607.776</u>

13b. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Người mua trả tiền trước là bên liên quan</i>	-	-
<i>Người mua trả tiền trước khác</i>	<i>102.886.531</i>	<i>711.931.980</i>
- DNTN Xăng dầu Mạnh Hùng	99.352.000	166.179.000
- Các khách hàng khác	3.534.531	545.752.980
	<u>102.886.531</u>	<u>711.931.980</u>

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế Giá trị gia tăng	-	5.254.116.768	(5.254.116.768)	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.436.572.174	6.731.255.005	(6.248.597.438)	1.919.229.741
Thuế Thu nhập doanh nghiệp nộp thay	-	76.824.000	(76.824.000)	-
Thuế Thu nhập cá nhân	15.823.792	600.258.746	(596.853.913)	19.228.625
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.094.219.481	(1.094.219.481)	-
Các loại thuế khác	-	71.590.384	(71.590.384)	-
	<u>1.452.395.966</u>	<u>13.828.264.384</u>	<u>(13.342.201.984)</u>	<u>1.938.458.366</u>

15a. Thuế Giá trị gia tăng

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

15b. 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%.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

Là chi phí trích trước tiền thuê đất.

17. Doanh thu chưa thực hiện

17.a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Là tiền thuê đất khu công nghiệp nhận trước ngắn hạn.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Doanh thu chưa thực hiện các bên liên quan</i>	-	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện khác</i>	<i>15.000.382.523</i>	<i>14.954.484.348</i>
- Tổng Công ty Cp Bia Rượu Nước giải khát Sài Gòn	4.000.706.573	4.000.706.573
- Công ty TNHH Hansae Việt Nam	2.629.705.945	2.623.541.219
- Công ty Cổ phần Cao su Sài Gòn Kymdan	1.147.372.232	1.147.372.232
- Công ty Cổ phần Sữa Quốc tế	725.003.208	725.003.208
- Công ty TNHH Khuôn chính xác Minh Đạt	620.186.652	620.186.652
- Các khách hàng khác	5.877.407.913	5.837.674.464
	<u>15.000.382.523</u>	<u>14.954.484.348</u>

17.b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Là tiền thuê đất khu công nghiệp nhận trước cho nhiều năm.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Doanh thu chưa thực hiện các bên liên quan</i>	-	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện khác</i>	<i>372.118.439.135</i>	<i>362.646.997.552</i>
- Tổng Công ty Cp Bia Rượu Nước giải khát Sài Gòn	125.278.106.648	129.278.813.221
- Công ty TNHH Hansae Việt Nam	45.532.942.078	45.178.971.218
- Công ty Cổ phần Cao su Sài Gòn Kymdan	32.541.207.381	33.688.579.613
- Công ty Cổ phần Sữa Quốc tế	22.475.099.318	23.200.102.526
- Công ty TNHH Khuôn chính xác Minh Đạt	16.843.283.132	17.463.469.784
- Các khách hàng khác	129.447.800.578	113.837.061.190
	<u>372.118.439.135</u>	<u>362.646.997.552</u>

18. Phải trả ngắn hạn và dài khác

18a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả ngắn hạn các đối tượng khác</i>	2.722.827.694	1.560.829.184
- Cổ tức và lãi cổ đông chưa chi	2.465.993.474	782.925.040
- Các khoản phải trả khác	256.834.220	777.904.144
	<u>2.722.827.694</u>	<u>1.560.829.184</u>

18b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả dài hạn khác các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả dài hạn các đối tượng khác</i>	4.194.837.699	3.188.598.549
- Bộ phận quản lý KCN Tây Bắc Củ Chi (*)	1.943.251.482	-
- Công ty TNHH Điện Hơi Công Nghiệp Tín Thành	600.000.000	1.493.626.932
- Lê Văn Đứng	584.396.524	584.396.524
- Các khoản phải trả khác	1.067.189.693	1.110.575.093
	<u>4.194.837.699</u>	<u>3.188.598.549</u>

(*) Là khoản phải trả cho Bộ phận quản lý KCN Tây Bắc Củ Chi theo Công văn số 2525/BQL-P.QLDN ngày 31 tháng 8 năm 2016 của Ban Quản lý các Khu chế xuất và Công nghiệp về việc chấp thuận cho Công ty được sử dụng tiền từ nguồn phí duy tu tái tạo cơ sở hạ tầng để xây dựng Văn phòng làm việc Cơ quan Đảng, Đoàn thể tại khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi.

18c. Phải trả khác quá hạn

Công ty không phát sinh phải trả khác quá hạn.

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng từ lợi nhuận</u>	<u>Tăng khác</u>	<u>Chi quỹ trong kỳ</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	14.591.749	2.186.205.183	17.000.000	(2.197.930.000)	19.866.932
Quỹ phúc lợi	448.401.912	1.093.102.591	-	(1.000.138.500)	541.366.003
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	86.359.054	585.219.889	-	(600.400.000)	71.178.943
	<u>549.352.715</u>	<u>3.864.527.663</u>	<u>17.000.000</u>	<u>(3.798.468.500)</u>	<u>632.411.878</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi
 Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh
 Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<u>Vốn góp của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>	<u>Cổ phiếu quỹ</u>	<u>Quỹ Đầu tư phát triển</u>	<u>Lợi nhuận chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	133.986.200.000	42.505.274.000	(4.118.929.325)	18.769.577.121	14.843.606.922	205.985.728.718
Tăng trong năm trước	-	-	-	1.484.360.692	22.659.271.718	24.143.632.410
Giảm trong năm trước	-	95.500.000	-	-	14.843.606.922	14.898.606.922
Số dư cuối năm trước	133.986.200.000	42.409.774.000	(4.118.929.325)	20.253.937.813	22.659.271.718	215.190.254.206
Số dư đầu năm nay	133.986.200.000	42.409.774.000	(4.118.929.325)	20.253.937.813	22.659.271.718	215.190.254.206
Tăng trong năm	43.452.450.000	-	-	1.093.102.591	26.505.758.057	71.051.310.648
Giảm trong năm	-	(61.100.000)	-	-	(22.429.271.718)	(22.490.371.718)
Số dư cuối năm	<u>177.438.650.000</u>	<u>42.348.674.000</u>	<u>(4.118.929.325)</u>	<u>21.347.040.404</u>	<u>26.735.758.057</u>	<u>263.751.193.136</u>

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ đông Nhà nước (*)	25,68%	45.562.500.000	30.375.000.000
Cổ đông khác	74,32%	131.876.150.000	103.611.200.000
	100,00%	177.438.650.000	133.986.200.000

(*) 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:

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

20c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	17.743.865	13.398.620
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	17.743.865	13.398.620
Cổ phiếu phổ thông	17.743.865	13.398.620
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	202.760	202.760
Cổ phiếu phổ thông	202.760	202.760
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.541.105	13.195.860
Cổ phiếu phổ thông	17.541.105	13.195.860
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

20d. Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

20e. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 số 04/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 3 năm 2016 như sau:

- Quỹ khen thưởng	2.186.205.183
- Quỹ phúc lợi	1.093.102.591
- Quỹ thưởng Ban Điều hành	567.219.889
- Quỹ đầu tư phát triển	1.093.102.591
- Chia cổ tức cho các cổ đông	17.489.641.464
	22.429.271.718

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Là nợ khó đòi đã xử lý.

	Số cuối năm	Số đầu năm	Nguyên nhân
Công ty TNHH Cơ khí Bến Thành	418.557.150	418.557.150	Không thể thu hồi
Ngô Thái Đức	7.352.000	7.352.000	Không thể thu hồi
	425.909.150	425.909.150	

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu hàng hóa	265.621.604.956	338.170.781.479
- Doanh thu tài sản cho thuê	19.162.722.346	18.162.127.635
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.161.808.108	8.346.447.705
	293.946.135.410	364.679.356.819

Trong đó, doanh thu bán hàng cho bên liên quan như sau :

	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Xây dựng Phát triển Tây Bắc (Công ty liên doan, liên kế)	35.000.000	59.795.020
	35.000.000	59.795.020

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn hàng hóa	243.203.969.861	316.458.864.575
- Giá vốn tài sản cho thuê	9.892.386.974	9.857.885.999
	253.096.356.835	326.316.750.574

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền gửi	13.476.958.458	9.605.927.191
- Lãi bán hàng trả chậm	609.987.586	488.837.977
- Lợi nhuận do Công ty con chuyển về	517.796.356	1.080.526.742
	<u>14.604.742.400</u>	<u>11.175.291.910</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí lãi vay	11.149.684	88.524.651
- Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	377.054.315	-
	<u>388.203.999</u>	<u>88.524.651</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nhân viên bán hàng	7.099.616.847	6.854.336.706
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	98.504.865	131.005.980
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.262.617.539	3.305.163.770
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.517.240.943	2.754.184.125
- Chi phí bằng tiền khác	585.617.877	634.772.060
	<u>14.563.598.071</u>	<u>13.679.426.641</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nhân viên quản lý	2.805.868.471	2.669.138.958
- Chi phí vật liệu quản lý	95.643.500	105.985.500
- Chi phí đồ dùng văn phòng	88.552.262	98.805.389
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	437.152.200	445.070.200
- Thuế, phí và lệ phí	1.377.252.592	1.109.627.854
- Dự phòng phải thu khó đòi	180.317.080	67.902.673
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	901.849.885	984.779.386
- Các chi phí khác	1.405.366.284	902.213.721
	<u>7.292.002.274</u>	<u>6.383.523.681</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Thu tiền thưởng, hỗ trợ khuyến mãi	-	219.655.400
- Thu nhập khác	28.431.091	35.038.009
	<u>28.431.091</u>	<u>254.693.409</u>

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	33.237.013.062	29.366.631.466
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	937.058.320	780.046.949
+ <i>Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát</i>	447.000.000	312.000.000
+ <i>Chi phí thuế truy thu, phạt</i>	-	208.863.795
+ <i>Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh</i>	490.058.320	259.183.154
- Các khoản điều chỉnh giảm	(517.796.356)	(1.080.526.742)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	(517.796.356)	(1.080.526.742)
Thu nhập tính thuế	33.656.275.026	29.066.151.673
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	6.731.255.005	6.394.553.369
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp truy thu	-	312.806.379
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.731.255.005	6.707.359.748

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty	26.505.758.057	22.659.271.718
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- <i>Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị ghi sổ của cổ phiếu ưu đãi với giá trị hợp lý của khoản thanh toán cho người sở hữu</i>	-	-
- <i>Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- <i>Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị hợp lý của khoản thanh toán cho người sở hữu với giá trị ghi sổ của cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- <i>Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị hợp lý của cổ phiếu phổ thông hoặc các khoản thanh toán khác thực hiện theo điều kiện chuyển đổi có lợi</i>	-	-
- <i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi^(*)</i>	(3.975.863.709)	(3.846.527.663)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	22.529.894.348	18.812.744.055
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	17.219.676	13.195.860
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	1.308	1.426

(*) Công ty tạm ước tính Quỹ khen thưởng, phúc lợi cần trích từ lợi nhuận sau thuế của năm 2016 theo tỷ lệ (15%) của Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 số 04/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 3 năm 2016. Quỹ khen thưởng, phúc lợi này sẽ được điều chỉnh lại theo Nghị Quyết của Đại hội cổ đông.

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

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	13.195.860	13.195.860
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại trong năm	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 28 tháng 01 năm 2016	4.023.816	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	17.219.676	13.195.860
10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.505.758.057	22.659.271.718
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	(3.975.863.709)	(3.846.527.663)
- Ảnh hưởng sau thuế của lãi trái phiếu có thể chuyển đổi	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi(*)	(3.975.863.709)	(3.846.527.663)
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	22.529.894.348	18.812.744.055
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	17.219.676	13.195.860
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	1.308	1.426

(*) Công ty tạm ước tính Quỹ khen thưởng, phúc lợi cần trích từ lợi nhuận sau thuế của năm 2016 theo tỷ lệ (15%) của Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 số 04/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 3 năm 2016. Quỹ khen thưởng, phúc lợi này sẽ được điều chỉnh lại theo Nghị Quyết của Đại hội cổ đông.

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

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	13.195.860	13.195.860
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại trong năm	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 28 tháng 01 năm 2016	4.023.816	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (cổ phiếu)	17.219.676	13.195.860

11. Số liệu so sánh

	<u>Số năm trước</u>	<u>Các điều chỉnh</u>	<u>Số năm trước trình bày lại^(*)</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	1.426	1.426
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	1.426	1.426

(*) Năm trước, Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu chỉ được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất, không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ theo quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	282.700.672	335.796.869
- Chi phí nhân công	9.905.485.318	9.523.475.664
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.592.156.713	13.608.119.969
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.976.660.500	916.494.038
- Chi phí khác	1.990.984.161	1.536.985.781
	<u>31.747.987.364</u>	<u>29.920.872.321</u>

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

1. Các giao dịch không bằng tiền

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

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

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

3. Tiền thu từ đi vay

Công ty không phát sinh thu tiền từ đi vay.

4. Tiền trả nợ gốc vay

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	912.179.000	1.960.000.000
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	-
Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	-	-
Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	-	-
Cộng	<u>912.179.000</u>	<u>1.960.000.000</u>

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan:

1a. 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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

	Năm nay	Năm trước
- Tiền lương	1.726.799.000	1.963.807.000
- Tiền thưởng	873.090.000	153.236.400
- Cổ tức nhận được	458.693.500	733.910.400
	3.058.582.500	2.850.953.800

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

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan gồm:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc (được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Cidicons)	Công ty liên doanh, liên kết (góp 49,0% vốn)
2	Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn	Công ty liên kết (góp 20,0% vốn)
3	Ngân hàng TMCP Việt Á	Công ty là cổ đông góp vốn và Ông Phan Văn Tới là thành viên Hội đồng quản trị tại ngân hàng

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

Tên khách hàng	Giao dịch	Năm nay	Năm trước
Ngân hàng TMCP Việt Á	Tiền gửi phát sinh trong năm	1.032.498.000.000	932.512.000.000
	Tiền gửi thu hồi trong năm	976.380.000.000	916.862.000.000
	Tiền lãi phát sinh	12.264.362.949	9.476.231.287
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc (được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Cidicons)	Mua hàng	1.847.392.727	687.112.437
	Phải trả mua hàng, dịch vụ	2.032.132.000	755.823.681
	Đã trả tiền mua hàng, dịch vụ	1.096.805.242	596.630.010
	Bán hàng	35.000.000	59.795.020
	Phải thu tiền bán hàng	38.500.000	59.795.020
	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn	5.100.000.000	-
	Lợi nhuận phải thu	517.796.356	1.080.526.742
Lợi nhuận đã thu	1.698.119.865	767.498.752	

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi
Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh
Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Số dư với các bên liên quan:

Tên khách hàng	Giao dịch	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc (được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Cidicons)	Phải trả người bán ngắn hạn	956.022.300	20.695.542
	Phải thu lợi nhuận Công ty con	-	1.080.526.742
Ngân hàng TMCP Việt Á	Tiền gửi ngân hàng	236.162.482.595	177.325.250.668
	Lãi dự thu ngân hàng	641.281.401	454.090.278

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi
 Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh
 Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

2. Báo cáo theo bộ phận

2a. Theo lĩnh vực kinh doanh

	<u>Hoạt động thương mại</u>	<u>Hoạt động bất động sản</u>	<u>Hoạt động khác</u>	<u>Tổng cộng</u>
Năm nay				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	265.621.604.956	19.162.722.346	9.161.808.108	293.946.135.410
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
Giá vốn hàng bán	243.203.969.861	9.892.386.974	-	253.096.356.935
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.417.635.095	9.270.335.372	9.161.808.108	40.849.778.575
Năm trước				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	338.170.781.479	18.162.127.635	8.346.447.705	364.679.356.819
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
Giá vốn hàng bán	316.458.864.575	9.857.885.999	-	326.316.750.574
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.711.916.904	8.304.241.636	8.346.447.705	38.362.606.245

2b. Theo khu vực địa lý

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

3. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản nào dùng để đảm bảo.

4. Nợ tiềm tàng

Công ty không có khoản nợ tiềm tàng.

5. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Từ ngày 01 tháng 02 năm 2017, Công ty bổ nhiệm Ông Trần Hữu Nghĩa giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc theo Quyết định số 36/QĐ-HĐQT ngày 19 tháng 01 năm 2017 và Bà Phạm Trà Mỹ Hạnh giữ chức vụ Kế toán trưởng theo Quyết định số 36/QĐ-HĐQT ngày 19 tháng 01 năm 2017.

6. Khả năng hoạt động liên tục

Không có những yếu tố nào đưa đến sự nghi ngờ về khả năng hoạt động kinh doanh liên tục của Công ty.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2017.

Người lập biểu



LIÊU MINH HIỀN

Kế toán trưởng



PHẠM TRÀ MỸ HẠNH



Tổng Giám đốc



PHAN VĂN TỚI