

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT  
TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP**



## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 5
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	6
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	14 - 61
8. Phụ lục	62 - 70

\*\*\*\*\*



**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

**Khái quát về Tổng Công ty**

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP được chuyển đổi từ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV theo Quyết định số 849/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700145020 đăng ký lần đầu ngày 03 tháng 6 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 22 tháng 11 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

Tổng Công ty chính thức chuyển đổi sang hình thức công ty cổ phần từ ngày 01 tháng 02 năm 2018.

Cổ phiếu của Tổng Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh từ ngày 31 tháng 7 năm 2020 với mã cổ phiếu là BCM.

**Trụ sở chính**

- Địa chỉ : Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, số 1 đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.
- Điện thoại : (84 - 274) 3 822 655
- Fax : (84 - 274) 3 822 713

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp Mỹ Phước	Khu Công nghiệp Mỹ Phước 1, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp Bàu Bàng	Khu Công nghiệp Bàu Bàng, Huyện Bàu Bàng, Tỉnh Bình Dương
Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp & Đô thị Thới Hòa	Khu Công nghiệp & Đô thị Thới Hòa, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
Chi nhánh Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Phòng 1908-09 tầng 19, Cao ốc Sài Gòn Trade Center, Số 37 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Xây dựng Giao thông Becamex	Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương
Ban Quản lý Phát triển Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ – Đô thị Bình Dương	Đường Huỳnh Văn Lũy, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Khảo sát, đo đạc và vẽ bản đồ địa chính;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Truyền tải và phân phối điện;
- Xây dựng công trình điện;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;



# TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

- Bốc xếp hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu;
- Xây dựng nhà ở;
- Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng;
- Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa;
- Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác);
- Xây dựng, sửa chữa công trình thủy. Hoạt động nạo vét đường thủy;
- Vận tải hàng hóa ven biển. Vận tải hàng hóa viễn dương. Kinh doanh vận tải đa phương thức quốc tế;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Vận tải hành khách trong nội thành, ngoại thành bằng đường sắt đô thị;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị chuyên ngành đường sắt đô thị;
- Tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công, xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật hạ tầng;
- Khai thác, chế biến khoáng sản;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, các loại cấu kiện bê tông đúc sẵn;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị; dịch vụ nhà ở công nhân;
- Tư vấn và lập quy hoạch chi tiết, thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán, lập, thẩm định dự án đầu tư các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông;
- Thực hiện kinh doanh các dự án đầu tư xây dựng theo phương thức PPP;
- Thi công các công trình điện công nghiệp và điện dân dụng;
- Thiết kế, thẩm tra, giám sát và thi công các công trình điện năng từ 35 KV trở xuống (Đường dây tải điện, trạm biến thế, hệ thống chiếu sáng, hệ thống điện dân dụng và công nghiệp);
- Quản lý dự án và giám sát thi công công trình;
- Sản xuất, gia công, mua bán các sản phẩm dệt và may mặc;
- Sản xuất, lắp ráp, mua bán hàng điện tử, máy móc, thiết bị, phụ tùng phục vụ cho sản xuất công nghiệp và tiêu dùng;
- Sản xuất, mua bán vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;
- Dịch vụ vận tải, giao nhận hàng hóa và khai thuê hải quan;
- Thực hiện các dịch vụ tiếp thị, nghiên cứu thị trường và tư vấn đầu tư;
- Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác trong và ngoài nước;
- Hoạt động trong lĩnh vực bệnh viện, y tế, giáo dục.

## Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Tổng Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch	Ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Phú Thịnh	Phó Chủ tịch	Ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Phạm Ngọc Thuận	Thành viên	Ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Danh Tùng	Thành viên	Ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc	Thành viên độc lập	Ngày 29 tháng 6 năm 2023



300449  
CÔNG  
CH NHIỆM  
M TOÁN V  
A &  
/NH - T.P

# TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

## Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Bà Huỳnh Thị Quế Anh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Huỳnh Vĩnh Thành	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Minh Dương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023

## Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Phạm Ngọc Thuận	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 8 năm 2023
Ông Nguyễn Văn Thanh Huy	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 8 năm 2023
Ông Nguyễn Hoàn Vũ	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2023
Ông Quảng Văn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 8 năm 2023
Ông Giang Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 8 năm 2023
Ông Trịnh Xuân Đức	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 8 năm 2023

## Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch HĐQT	Ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Phạm Ngọc Thuận	Tổng Giám đốc	Ngày 22 tháng 8 năm 2023

## Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Tập đoàn.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- 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 Tập đoàn 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.



# TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



**Nguyễn Văn Hùng**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 27 tháng 3 năm 2024

N.H.H



# A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Hồ Chí Minh City, Vietnam  
Branch in Hà Nội : 40 Giảng Võ St., Đống Đa Dist., Hà Nội City, Vietnam  
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No. 13, Lê Hồng Phong II Urban Area, Nha Trang City, Vietnam  
Branch in Cần Thơ : 15-13 Võ Nguyên Giáp St., Cái Răng Dist., Cần Thơ City, Vietnam

Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn  
Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn  
Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn  
Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn



A & C

www.a-c.com.vn

Số: 1.0721/24/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2024, từ trang 07 đến trang 70, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.



**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN  
KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN  
A & C

Lê Thị Thu Hiền

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0095-2023-008-1

Người được ủy quyền

Nguyễn Thị Phước Tiên

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1199-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2024



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP -CTCP**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

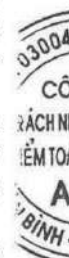
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>28.440.868.532.001</b>	<b>27.849.285.308.891</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>1.332.254.152.561</b>	<b>1.070.646.673.840</b>
1. Tiền	111		1.145.554.152.561	891.536.767.684
2. Các khoản tương đương tiền	112		186.700.000.000	179.109.906.156
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>87.314.044.988</b>	<b>436.495.062.079</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	87.314.044.988	436.495.062.079
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>7.023.976.107.081</b>	<b>5.333.204.527.012</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	5.667.315.921.284	3.006.857.697.689
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	264.488.069.059	263.139.355.203
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	4.500.000.000	5.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	1.145.911.494.062	2.106.880.951.320
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(58.239.377.324)	(49.173.477.200)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>19.833.611.109.149</b>	<b>20.840.989.008.652</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	19.834.545.893.485	20.842.354.558.607
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	V.8	(934.784.336)	(1.365.549.955)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>163.713.118.221</b>	<b>167.950.037.308</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	49.734.526.339	39.646.637.756
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		107.306.815.500	25.856.532.616
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	6.671.776.382	102.446.866.936
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-





**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP -CTCP**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>24.983.033.405.257</b>	<b>20.456.156.201.512</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>532.900.344.879</b>	<b>569.737.494.444</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	146.176.074.825	233.632.462.099
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	386.724.270.054	336.105.032.345
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.159.631.559.571</b>	<b>1.245.657.645.129</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.018.917.915.768	1.092.350.149.811
- Nguyên giá	222		2.620.565.341.678	2.546.223.203.610
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.601.647.425.910)	(1.453.873.053.799)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	140.713.643.803	153.307.495.318
- Nguyên giá	228		254.427.882.467	233.168.214.827
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(113.714.238.664)	(79.860.719.509)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>2.535.424.205.616</b>	<b>424.698.865.350</b>
- Nguyên giá	231		2.721.301.441.588	529.089.109.896
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(185.877.235.972)	(104.390.244.546)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>3.190.878.584.313</b>	<b>1.903.972.166.697</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.13	2.309.019.457.864	1.836.771.508.701
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	881.859.126.449	67.200.657.996
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>17.225.939.343.913</b>	<b>15.883.747.073.831</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	16.633.570.123.113	15.291.377.853.031
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	592.369.220.800	592.369.220.800
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>338.259.366.965</b>	<b>428.342.956.061</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	174.307.939.980	205.040.814.556
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	163.951.426.985	223.302.141.505
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>53.423.901.937.257</b>	<b>48.305.441.510.403</b>

.98  
IG  
EMI  
IVA  
&  
P.P1

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP -CTCP**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>33.951.011.068.428</b>	<b>30.540.617.201.248</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>22.997.575.585.298</b>	<b>18.837.735.330.910</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16a	747.079.215.310	634.977.571.339
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17a	1.322.792.099.430	3.858.656.820.224
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	332.296.607.420	460.922.936.483
4. Phải trả người lao động	314	V.19	72.348.888.363	89.335.110.131
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	9.701.716.760.941	7.513.663.968.841
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a	926.745.919.533	817.097.832.856
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a	9.385.205.395.358	4.950.680.794.580
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.24	8.475.415.082	4.089.456.220
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.25	500.915.283.861	508.310.840.236
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>10.953.435.483.130</b>	<b>11.702.881.870.338</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.16b	2.354.656.478	16.304.996.478
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.17b	168.796.000	10.066.946.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.21	475.457.895.826	594.037.373.899
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.22b	4.972.284.864	5.361.284.864
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23b	10.331.236.566.188	10.935.701.571.848
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		731.461.329	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	2.895.874.804
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	V.26	138.513.822.445	138.513.822.445

11/05/2024  
Y  
TH  
UV

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP -CTCP**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>19.472.890.868.829</b>	<b>17.764.824.309.155</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>19.472.890.868.829</b>	<b>17.764.824.309.155</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.27	10.350.000.000.000	10.350.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.27	11.944.006.419	11.944.006.419
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.27	7.777.275.814	7.777.275.814
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.27	(185.236.096.384)	(185.236.096.384)
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.27	2.074.585.807.020	1.586.248.502.582
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.27	6.302.930.324.830	4.986.705.736.048
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.879.761.408.288	4.986.705.736.048
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		2.423.168.916.542	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.27	910.889.551.130	1.007.384.884.676
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>53.423.901.937.257</b>	<b>48.305.441.510.403</b>

Bình Dương, ngày 27 tháng 3 năm 2024


Nguyễn Phước Đại  
Người lập

Nguyễn Thị Thanh Nhân  
Kế toán trưởngPhạm Ngọc Thuận  
Tổng Giám đốc

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP -CTCP**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

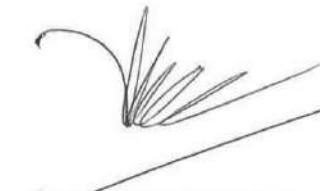
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	8.174.569.493.181	6.582.062.928.055
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	292.003.133.955	16.876.768.976
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		7.882.566.359.226	6.565.186.159.079
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	3.634.733.022.767	3.790.909.227.312
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.247.833.336.459	2.774.276.931.767
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	131.071.246.067	73.526.610.163
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	906.368.644.124	879.521.392.089
Trong đó: chi phí lãi vay	23		906.131.859.386	879.326.949.337
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2b	798.075.062.189	1.142.556.831.602
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	873.156.796.031	763.860.128.555
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	592.087.610.965	533.809.802.709
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.805.366.593.595	1.813.169.050.179
12. Thu nhập khác	31	VI.8	18.695.690.689	228.921.162.502
13. Chi phí khác	32	VI.9	126.904.122.759	90.271.306.851
14. Lợi nhuận khác	40		(108.208.432.070)	138.649.855.651
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.697.158.161.525	1.951.818.905.830
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.18	416.345.779.321	229.040.304.031
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.15	724.614.995	(1.026.309.131)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>2.280.087.767.209</u>	<u>1.723.804.910.930</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2.423.168.916.542	1.700.055.767.317
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(143.081.149.333)	23.749.143.613
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	<u>2.187</u>	<u>1.497</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	<u>2.187</u>	<u>1.497</u>

Bình Dương, ngày 27 tháng 3 năm 2024

  
 Nguyễn Phước Đại  
 Người lập

  
 Nguyễn Thị Thanh Nhân  
 Kế toán trưởng

  
 Phạm Ngọc Thuận  
 Tổng Giám đốc




**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP -CTCP**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.697.158.161.525	1.951.818.905.830
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10, V.11, V.12	267.444.334.094	189.604.807.996
- Các khoản dự phòng	03	V.7, V.8, V.24	10.125.218.563	(9.924.033.467)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.2b, VI.4, VI.8, VI.9	(928.524.472.383)	(1.321.974.765.245)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	906.131.859.386	879.326.949.337
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(43.789.260.552)	(14.412.010.654)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.908.545.840.632	1.674.439.853.797
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.261.764.919.513)	321.526.747.297
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.165.723.697.632)	1.390.592.672.262
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(414.301.684.633)	(860.895.810.868)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		26.431.421.346	6.520.476.437
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.20, VI.5, VII	(1.995.924.310.711)	(1.685.451.016.868)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(80.781.829.141)	(241.947.751.287)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.25	10.900.000	900.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.25	(167.132.286.965)	(100.823.988.241)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(3.150.640.566.616)</b>	<b>503.962.082.529</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.10, V.11, V.14, VII	(114.780.773.534)	(212.302.505.899)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.10, VI.8	1.282.029.931	103.442.477.588
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2a, V.5	350.181.017.091	(222.405.062.079)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2a, V.5	-	1.379.857.210
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2b	(859.059.720.000)	(743.782.000.000)
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	V.2b, VI.4, V.6a	1.094.808.999.107	193.361.120.005
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>472.431.552.595</b>	<b>(880.306.113.175)</b>



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP -CTCP**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

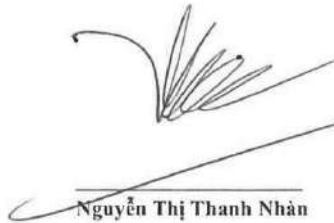
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất** (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại 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	V.23	9.983.931.108.461	5.608.258.738.634
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.23	(6.216.114.535.719)	(6.421.517.404.471)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(828.000.080.000)	(724.500.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<u><i>2.939.816.492.742</i></u>	<u><i>(1.537.758.665.837)</i></u>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>261.607.478.721</b>	<b>(1.914.102.696.483)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>1.070.646.673.840</b>	<b>2.984.749.370.323</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<u><b>1.332.254.152.561</b></u>	<u><b>1.070.646.673.840</b></u>

Bình Dương, ngày 27 tháng 3 năm 2024


Nguyễn Phước Đại  
Người lập

Nguyễn Thị Thanh Nhân  
Kế toán trưởngPhạm Ngọc Thuận  
Tổng Giám đốc



# TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV theo Quyết định số 849/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Tổng Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty là: Kinh doanh bất động sản; Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị; Dịch vụ cho thuê, quản lý và xử lý nước thải Khu Công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị; Sản xuất và chế biến mù cao su.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty không quá 12 tháng. Đối với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, chu kỳ kinh doanh tùy thuộc theo từng phương án đầu tư.

#### 5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 11 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

#### 5a. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	C1-2-3 Đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Sản xuất bê tông trộn sẵn; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và đô thị; Kinh doanh bất động sản	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Lô 1, Đồng Khởi, Phường Hoà Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh và đầu tư cơ sở hạ tầng khu dân cư, đô thị; Thi công các công trình công nghiệp và dân dụng; Sản xuất vật liệu xây dựng	60,70%	60,70%	60,70%	60,70%
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (*)	Lô G, Đường Đồng Khởi, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Xây dựng dân dụng và công nghiệp; San lấp mặt bằng, đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp; Kinh doanh bất động sản	44,42%	44,42%	44,42%	44,42%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Đường TC3, Khu Công nghiệp Mỹ Phước 1, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Hoạt động của bệnh viện và phòng khám chữa bệnh	75,79%	75,79%	82,47%	82,47%

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



S. /  
Y  
DUH  
U V  
SC

## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Khu đô thị mới thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ và Đô thị Bình Dương, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Đào tạo trung cấp, cao đẳng và đại học theo học chế tín chỉ, liên thông	65,57%	65,57%	75,00%	75,00%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Đại lộ Bình Dương, Khu Gò Cát, Phường Lái Thiêu, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Khám và chữa bệnh	90,00%	85,00%	90,00%	85,00%
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71	Tháp B2, Khu chung cư phức hợp Lô M2 – Số 72 đường Nguyễn Cơ Thạch, phường An Lợi Đông, TP. Thủ Đức. TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ tư vấn	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex (**)	Đường D1 – Khu công nghiệp Mỹ Phước 1, Huyện Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Sản xuất và cung cấp xi măng, bê tông cấu kiện,...	35,21%	35,21%	58,00%	58,00%
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Becamex (**)	Ấp Mương Đào, Xã Long Nguyên, Huyện Bàu Bàng, Tỉnh Bình Dương	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng như: cát, đá, thép,...	49,17%	49,17%	81,00%	81,00%
Công ty TNHH MTV Aspire (***)	Khu đô thị mới thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ và Đô thị Bình Dương, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh bất động sản	51,00%	51,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương (****)	Lô C-5B và C-6B-CN đường NA4, Khu công nghiệp Mỹ Phước 2, Phường Mỹ Phước, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Sản xuất thương mại	44,42%	44,42%	100,00%	100,00%

(\*) Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương đã thực hiện việc tái cơ cấu vốn bằng việc phát hành tăng vốn cho các cổ đông không kiểm soát làm giảm tỉ lệ đầu tư của Tổng Công ty vào trong Công ty này từ 51,82% xuống còn 44,42%. Tuy nhiên, Tổng Công ty vẫn nắm quyền kiểm soát các hoạt động trong Công ty này nên Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương vẫn được hợp nhất dưới dạng Công ty con.

(\*\*) Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương.

(\*\*\*) Công ty con của Trường Đại học Quốc tế Miền Đông.

(\*\*\*\*) Công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương.





## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

### 5b. Danh sách các Công ty liên kết được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Tầng 5 Becamex Tower, 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Hòa, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Duy tu, sửa chữa, khai thác thu phí giao thông. Xây dựng dân dụng & công nghiệp, kinh doanh bất động sản	49,76%	49,76%	49,76%	49,76%
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	Số 8, Đại lộ Hữu Nghị, VSIP, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh khu công nghiệp	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	Phường Thới Hòa, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Lô Z.01-02-03A Khu Chế xuất Tân Thuận, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh dược phẩm	35,19%	35,19%	35,19%	35,19%
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	21 VSIP II, Đường số 1 Khu Công nghiệp VSIP II, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh viễn thông, công nghệ thông tin	48,59%	48,59%	48,59%	48,59%
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Khu đô thị mới thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ và Đô thị Bình Dương, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh khu đô thị	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Tầng 17 Becamex Tower, số 230 Đại lộ Bình Dương, phường Phú Hòa, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	24,06%	30,00%	24,06%	30,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	Quốc lộ 14, Tô 8, Ấp 3, Xã Minh Thành, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Đường ĐT750, Xã Cây Trồng, Huyện Bàu Bàng, Tỉnh Bình Dương	Trồng cây hàng kỳ; Sản xuất plastic và cao su tổng hợp dạng nguyên sinh	46,94%	46,94%	46,94%	46,94%
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Số 35, Lê Lợi, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Giải pháp năng lượng thông minh Việt Nam - Singapore	Tầng 19, Tòa Nhà Becamex Tower, 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Cung cấp dịch vụ lắp đặt hệ thống điện	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Số 337 đường Võ Văn Kiệt, phường Phú Thủy, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsip	Tầng 20, Tòa Nhà Becamex Tower, 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Hòa, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Đầu tư kinh doanh điện	36,00%	-	36,00%	-

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



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

### 5c. Danh sách các Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Lô M2 Lý Thái Tô, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh giáo dục	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	Số 2B Đại lộ Tự do, Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Sản xuất và phân phối nước uống đóng chai	30,35%	30,35%	50,00%	50,00%

### 5d. Danh sách các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp Mỹ Phước	Khu Công nghiệp Mỹ Phước 1, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp Bàu Bàng	Khu Công nghiệp Bàu Bàng, Huyện Bàu Bàng, Tỉnh Bình Dương
Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp & Đô thị Thới Hòa	Khu Công nghiệp & Đô thị Thới Hòa, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
Chi nhánh Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Phòng 1908-09 tầng 19, Cao ốc Sài Gòn Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Xây dựng Giao thông Becamex	Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương
Ban quản lý Phát triển Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương	Đường Huỳnh Văn Lũy, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn có 3.896 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (Số đầu năm là 3.686 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.



# TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

#### 2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.



# TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

Khi Tập đoàn đầu tư để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ tại công ty con, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm tại ngày mua được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì phần chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Tập đoàn và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

### 3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn và ngân hàng.
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng Tập đoàn thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng Tập đoàn thường xuyên có giao dịch).

### 4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, 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.



5/5  
UHA  
/VA  
CH

## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

### 5. Các khoản đầu tư 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 Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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 Tập đoàn 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.

#### *Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

##### *Công ty liên doanh*

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Tập đoàn và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Tập đoàn ghi nhận lợi ích của mình trong cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó khoản vốn góp trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Tập đoàn ngừng sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày kết thúc quyền đồng kiểm soát hoặc không có ảnh hưởng đáng kể đối với cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được lập cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính Hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

##### *Công ty liên kết*

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn 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.



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính Hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính Hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính Hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

### *Đánh giá lại*

Tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần, các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo giá trị đánh giá lại tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp và điều chỉnh các khoản làm tăng hoặc giảm vốn đầu tư kể từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đến thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần theo nguyên tắc:

- Giá trị vốn góp của Tổng Công ty vào công ty cổ phần đã niêm yết trên thị trường chứng khoán được xác định theo giá tham chiếu của cổ phiếu giao dịch trên thị trường chứng khoán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.
- Giá trị vốn góp của Tổng Công ty vào công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM) được xác định là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.
- Giá trị vốn góp của Tổng Công ty vào các doanh nghiệp khác (không phải là doanh nghiệp niêm yết hoặc giao dịch trên thị trường UPCOM) được xác định trên cơ sở tỷ lệ vốn thực góp nhân (x) với giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp khác. Trường hợp giá trị vốn đầu tư của Tổng Công ty tại doanh nghiệp khác khi đánh giá, xác định lại có giá trị thực tế thấp hơn giá trị ghi trên sổ sách kế toán của Tổng Công ty thì được xác định theo giá trị thực tế xác định lại.

### *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 Tập đoàn 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 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 theo mệnh giá.

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 Tập đoàn 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

#### 6. 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn, 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 sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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.

#### 7. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Các công trình xây dựng dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá gốc của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền đối với nguyên vật liệu, tính theo phương pháp thực tế đích danh đối với hàng hóa bất động sản và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

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 năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 8. Chi phí trả trước

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 năm tài chính. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí sửa chữa; tiền thuê đất; giá trị thương hiệu và giá trị lợi thế kinh doanh. Các chi phí trả trước này 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.

##### *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.



344  
D  
NH  
CÁN  
A  
4-1

# TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

### **Chi phí sửa chữa**

Chi phí sửa chữa phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

### **Tiền thuê đất**

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Tập đoàn 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.

### **Giá trị thương hiệu**

Giá trị thương hiệu của doanh nghiệp được xác định căn cứ vào Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương. Giá trị thương hiệu này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

### **Giá trị lợi thế kinh doanh**

Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp được xác định căn cứ vào Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương. Giá trị lợi thế kinh doanh này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

## **9. Tài sản thuê hoạt động**

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

## **10. 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 Tập đoàn 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 năm.

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 năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc và thiết bị	05 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08
Tài sản cố định hữu hình khác	10

## **11. 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 Tập đoàn 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 năm 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.



8/3  
3/1  
HỮU  
ĐÀ TU  
C  
HỒ



# TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

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 năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 49 năm.

### ***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 Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 năm đến 08 năm.

### ***Tài sản cố định vô hình khác***

Tài sản vô hình khác bao gồm chi phí thiết kế trang web, chi phí khảo sát, thăm dò trữ lượng đủ tiêu chuẩn kỹ thuật công. Các chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 đến 10 năm.

## **12. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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. Thời gian khấu hao của nhà văn phòng là 50 năm.

## **13. 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 Tập đoàn) 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.



# TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

## 14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

### *Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát*

Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Tập đoàn hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Tập đoàn phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

## 15. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 05 - 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

## 16. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả 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 Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

- 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.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

### 17. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Khoản dự phòng phải trả của Tập đoàn chỉ bao gồm dự phòng cho bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây lắp có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 05% trên doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

### 18. Trái phiếu thường

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Tập đoàn theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hóa theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa.



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

### 19. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được thành lập nhằm tạo nguồn tài chính đầu tư cho hoạt động khoa học và công nghệ của Tập đoàn như sau:

- Cấp kinh phí để thực hiện các đề tài, dự án khoa học và công nghệ.
- Hỗ trợ phát triển khoa học và công nghệ:
  - Trang bị cơ sở vật chất - kỹ thuật cho hoạt động khoa học và công nghệ.
  - Mua máy móc, thiết bị để đổi mới công nghệ trực tiếp sử dụng vào việc sản xuất sản phẩm.
  - Mua bản quyền công nghệ, quyền sử dụng, quyền sở hữu sáng chế, giải pháp hữu ích, kiểu dáng công nghiệp, thông tin khoa học và công nghệ, các tài liệu, sản phẩm có liên quan để phục vụ cho hoạt động khoa học và công nghệ.
  - Trả lương, chi thuê chuyên gia hoặc hợp đồng với tổ chức khoa học và công nghệ để thực hiện các hoạt động khoa học và công nghệ.
  - Chi phí cho đào tạo nhân lực khoa học và công nghệ theo quy định của pháp luật về khoa học và công nghệ.
  - Chi cho các hoạt động sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hợp lý hóa sản xuất.
  - Chi phí cho các hoạt động hợp tác nghiên cứu, triển khai về khoa học và công nghệ với các tổ chức, doanh nghiệp Việt Nam.

Tài sản cố định hình thành từ quỹ phát triển khoa học và công nghệ được ghi giảm quỹ tương ứng và không phải trích khấu hao.

Mức trích lập quỹ phát triển khoa học và công nghệ tối đa không quá 10% thu nhập tính thuế trong năm theo điều lệ tổ chức và hoạt động của quỹ và được hạch toán vào chi phí. Nếu trong năm, chi cho hoạt động khoa học công nghệ vượt số dư hiện có tại quỹ thì khoản chi vượt được lấy từ số trích lập quỹ của các năm sau.

### 20. 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 hoặc 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.

### 21. 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 Tổng 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, lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

### 22. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm*

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã 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*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

#### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn đã là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

#### *Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền*

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Tập đoàn đã hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Tập đoàn đã không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

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

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

## **23. Hợp đồng xây dựng**

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn đã tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

### 24. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến Năm nay mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Năm nay.
- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm sau.

### 25. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

### 26. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

### 27. 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.



# TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

## ***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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính. 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:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Tập đoàn 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 trong 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.

## **28. 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.

## **29. 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 hợp nhất của Tập đoàn.





## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	12.976.277.891	10.619.488.368
Tiền gửi ngân hàng	1.132.554.058.670	880.913.779.316
Tiền đang chuyển	23.816.000	3.500.000
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	186.700.000.000	179.109.906.156
<b>Cộng</b>	<b>1.332.254.152.561</b>	<b>1.070.646.673.840</b>

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm 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 Tập đoàn như sau:

##### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 12 tháng được cầm cố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để đảm bảo cho khoản vay của chính các ngân hàng này (xem thuyết minh số V.23).

##### 2b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore <sup>(i)</sup>	1.701.442.007.510	4.616.062.768.682	6.317.504.776.192	1.295.442.007.510	3.868.592.795.432	5.164.034.802.942
Công ty Cổ phần Setia – Becamex <sup>(ii)</sup>	178.151.496.663	114.408.122.116	292.559.618.779	178.151.496.663	148.907.570.879	327.059.067.542
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi <sup>(iii)</sup>	55.873.557.078	155.705.310.503	211.578.867.581	55.873.557.078	134.850.413.487	190.723.970.565
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam <sup>(iv)</sup>	148.040.227.697	59.995.361.875	208.035.589.572	148.040.227.697	56.389.060.954	204.429.288.651
Công ty TNHH Becamex Tokyu <sup>(v)</sup>	2.932.020.037.837	95.479.987.586	3.027.500.025.423	2.932.020.037.837	106.627.427.346	3.038.647.465.183
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông <sup>(vi)</sup>	101.305.497.883	160.020.592.336	261.326.090.219	101.305.497.883	135.200.613.291	236.506.111.174
Công ty Liên doanh TNHH Sinviet <sup>(vii)</sup>	2.235.910.000	1.024.544.604	3.260.454.604	2.235.910.000	543.831.690	2.779.741.690
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW <sup>(viii)</sup>	4.132.435.370.000	(538.285.427.644)	3.594.149.942.356	4.132.435.370.000	(239.112.695.099)	3.893.322.674.901
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước <sup>(ix)</sup>	430.000.000.000	127.740.596.965	557.740.596.965	240.000.000.000	90.755.377.740	330.755.377.740
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương <sup>(x)</sup>	84.500.000.000	(11.041.654.637)	73.458.345.363	84.500.000.000	4.328.127.638	88.828.127.638
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định <sup>(xi)</sup>	200.000.000.000	60.269.287.062	260.269.287.062	40.000.000.000	17.948.029.974	57.948.029.974
Công ty Cổ phần Giải pháp năng lượng thông minh Việt Nam - Singapore <sup>(xii)</sup>	130.059.720.000	(49.729.995.569)	80.329.724.431	63.000.000.000	(22.861.192.928)	40.138.807.072
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (xiii)	777.837.621.600	900.417.468.949	1.678.255.090.549	777.837.621.600	907.300.261.514	1.685.137.883.114

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



# TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn (xiv)	30.000.000.000	1.601.714.017	31.601.714.017	30.000.000.000	1.066.504.845	31.066.504.845
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsp (xv)	36.000.000.000	-	36.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>10.939.901.446.268</b>	<b>5.693.668.676.845</b>	<b>16.633.570.123.113</b>	<b>10.080.841.726.268</b>	<b>5.210.536.126.763</b>	<b>15.291.377.853.031</b>

- (i) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore theo giá gốc là 461.013.591.407 VND, tương đương 49% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 1.295.442.007.510 VND. Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore đã thực hiện vốn hóa lợi nhuận để tăng vốn điều lệ (Tổng Công ty chiếm tỷ lệ 49% tương ứng 196.473.732.000 VND). Trong năm, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore 406.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, giá trị đầu tư của Tập đoàn là 1.701.442.007.510 VND, tương đương 49% vốn điều lệ (số đầu năm là 1.295.442.007.510 VND, tương đương 49% vốn điều lệ).
- (ii) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Setia – Becamex theo giá gốc là 264.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 178.151.496.663 VND.
- (iii) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi theo giá gốc là 56.158.252.500 VND, tương đương 35,19% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 55.873.557.078 VND.
- (iv) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam 17.844.600 cổ phiếu, tương đương 48,59% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 148.040.227.697 VND.
- (v) Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Becamex Tokyu theo giá gốc là 3.010.000.000.000 VND, tương đương 35% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 2.932.020.037.837 VND.
- (vi) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông 91.500.000.000 VND, tương đương 50% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 101.305.497.883 VND. Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông đã thực hiện phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 100%. Số cổ phiếu Tổng Công ty đang nắm giữ tại ngày kết thúc năm tài chính là 18.300.000 cổ phiếu (số đầu năm là 9.150.000 cổ phiếu).
- (vii) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Liên doanh TNHH Sinviet 2.235.910.000 VND, tương đương 50% vốn điều lệ.
- (viii) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW 4.132.435.370.000 VND, tương đương 24,06% vốn điều lệ (số đầu năm là 4.132.435.370.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ).
- (ix) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước 430.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ. Trong năm, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước 190.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đã đầu tư 430.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ (số đầu năm là 240.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ).

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



4491  
ÔNG  
HIỆM  
AN V  
&  
- T.P

## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

- (x) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương 84.500.000.000 VND, tương đương 46,94% vốn điều lệ.
- (xi) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Becamex Bình Định 200.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ. Trong năm, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Becamex Bình Định 160.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đã đầu tư 200.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ (số đầu năm là 40.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ).
- (xii) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Giải pháp năng lượng thông minh Việt Nam - Singapore 130.059.720.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ. Trong năm, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Giải pháp năng lượng thông minh Việt Nam - Singapore 67.059.720.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đã đầu tư 130.059.720.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ (số đầu năm là 63.000.000.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ).
- (xiii) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật 108.033.003 cổ phiếu, tương đương 49,76% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 777.837.621.600 VND. Trong năm, Tập đoàn được chia cổ tức bằng cổ phiếu với số lượng là 17.285.280 cổ phiếu. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn nắm giữ 125.318.283 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật.
- (xiv) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn 30.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ.
- (xv) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vspip số tiền 36.000.000.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ.

*Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên doanh, liên kết:*

Thông tin về giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên doanh, liên kết được trình bày ở phụ lục 01 đính kèm.

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể.

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

Các công ty liên doanh, liên kết đang hoạt động bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

*Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết*

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty liên doanh, liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật</b>		
Chuyên nhượng quyền sử dụng đất	7.892.438.475	10.500.000.000
Cho thuê mặt bằng	218.181.818	218.181.818
Doanh thu dịch vụ	295.271.000	772.422.000
Chi phí hợp tác kinh doanh	13.954.248.748	16.661.316.796
Cổ tức được chia	175.445.596.200	-
Chi phí các dịch vụ khác	1.238.318.182	2.670.863.638
Doanh thu hợp tác kinh doanh tạm chia	13.331.735.073	19.568.142.873
Bán hàng hoá, thành phẩm	2.888.888	4.573.611
Mượn tiền	80.000.000.000	-
Hoàn trả tiền mượn	80.000.000.000	-
Thu nhập khác	14.999.999	-
Xây dựng công trình	2.565.149.596	-



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP**Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore</b>		
Cho thuê mặt bằng	45.454.545	4.216.827.845
Cổ tức được chia	-	980.000.000.000
Cung cấp dịch vụ	1.418.448.000	3.214.771.800
<b>Công ty Cổ phần Setia – Becamex</b>		
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	22.342.090.909
Xây dựng công trình	12.173.680.821	10.304.051.575
Cung cấp dịch vụ	109.202.000	80.529.000
Cổ tức được chia	47.520.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi</b>		
Cổ tức được chia	16.889.700.000	16.889.700.000
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát chi hộ	-	600.000.000
<b>Công ty Cổ phần Công nghệ &amp; Truyền thông Việt Nam</b>		
Phí quản lý, xử lý nước thải	1.049.513	28.174.413
Chi phí dịch vụ thi công công trình	14.557.953.164	18.722.105.043
Cổ tức được chia	12.491.220.000	10.706.760.000
Nhận cung cấp dịch vụ cấu trúc, bảo trì	5.929.952.630	22.909.290.925
Mua hàng hóa, công cụ dụng cụ	13.039.403.689	46.651.293.650
Hoàn trả ký quỹ	-	50.000.000
Góp vốn	-	59.482.000.000
Bán hàng hóa, thành phẩm	203.712.631	5.794.429.304
Cung cấp dịch vụ	1.918.036.186	605.388.829
<b>Công ty TNHH Becamex Tokyu</b>		
Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng vay	204.475.144	234.391.109
Chi phí các dịch vụ khác	19.214.965.522	3.085.992.000
Cho thuê xe	12.087.640.404	10.202.176.431
Tiền điện thu hộ	12.663.000	11.256.778
Cung cấp dịch vụ	-	705.693.000
Ký quỹ	452.193.855	-
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông</b>		
Cổ tức được chia	13.300.000.000	13.150.000.000
Thi công xây dựng	-	45.885.770.914
Doanh thu cho thuê	3.181.818.182	-
Ký quỹ	750.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW</b>		
Phí quản lý	38.539.312.835	31.395.858.481
Góp vốn	-	684.300.000.000
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước</b>		
Cung cấp dịch vụ dự án	9.869.532.382	9.701.396.248
Bán hàng hóa, thành phẩm	3.210.147.990	5.794.429.304
Doanh thu cho thuê xe	5.455.754.269	19.948.027.698
Doanh thu bán cây	2.179.950.000	4.625.170.000
Mua dịch vụ	244.778.465	201.381.934
Xây dựng công trình	59.071.293.051	104.816.285.707
Thu tiền hỗ trợ dự án Bình Phước	-	30.972.362.457

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



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Nhận ứng trước tiền xây dựng	-	50.000.000.000
Góp vốn đầu tư	-	72.000.000.000
Góp vốn	190.000.000.000	-
Cổ tức được chia	18.000.000.000	72.000.000.000
Mua bất động sản	344.683.679.772	-
Thanh lý xe	318.181.818	-
Doanh thu dịch vụ khám chữa bệnh	358.421.000	-
<b>Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương</b>		
Cổ tức được chia	3.380.000.000	5.915.000.000
Lãi trả chậm cổ tức	509.757.986	766.731.874
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn</b>		
Mượn vốn	260.000.000.000	-
Hoàn trả tiền mượn vốn	260.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Becamex Bình Định</b>		
Góp vốn đầu tư dự án	-	200.000.000.000
Cung cấp dịch vụ	-	517.107.160
Bán thành phẩm	4.502.847.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.318.719.810	-
Doanh thu khác	1.008.120.000	-
Điều chuyển vốn	260.000.000.000	-
Hoàn trả tiền điều chuyển vốn	260.000.000.000	-
Góp vốn	160.000.000.000	-

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

	<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>
Công ty Cổ phần nước Môi trường Bình Dương	375.000.000.000	-	375.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	217.369.220.800	-	217.369.220.800	-
<b>Cộng</b>	<b>592.369.220.800</b>	<b>-</b>	<b>592.369.220.800</b>	<b>-</b>

**Giá trị hợp lý**

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>755.270.353.343</b>	<b>768.373.149.583</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	353.889.318.398	639.907.576.834
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	13.237.950.000	15.712.400.000
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	45.806.827.500	33.591.673.500
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	5.843.501.374	11.331.443.855
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	4.968.957.782	740.660.636
Công ty TNHH Becamex Tokyu	-	390.725.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	698.249.554	590.569.507



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	63.666.114.203	39.719.372.369
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	-	25.474.348.005
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	5.523.282.446	188.511.877
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	250.258.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Định	11.378.152.086	725.868.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>4.912.045.567.941</b>	<b>2.238.484.548.106</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	684.606.534.000	454.412.694.000
Công ty TNHH Sycamore	2.775.661.927.500	-
Các khách hàng khác	1.451.777.106.441	1.784.071.854.106
<b>Cộng</b>	<b>5.667.315.921.284</b>	<b>3.006.857.697.689</b>

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng của Tập đoàn được cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.23).

### 3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>18.838.742.400</b>	<b>113.174.848.000</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	18.838.742.400	113.174.848.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>127.337.332.425</b>	<b>120.457.614.099</b>
<b>Cộng</b>	<b>146.176.074.825</b>	<b>233.632.462.099</b>

Các khoản phải thu dài hạn của khách hàng của Tập đoàn được cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.23).

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>137.704.014.277</b>	<b>137.968.910.389</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	7.695.654.077	7.964.910.389
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	4.360.200	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	4.000.000	4.000.000
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	130.000.000.000	130.000.000.000
<b>Trả trước cho các nhà cung cấp khác</b>	<b>126.784.054.782</b>	<b>125.170.444.814</b>
<b>Cộng</b>	<b>264.488.069.059</b>	<b>263.139.355.203</b>

### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Cho Công ty TNHH Tùng Trần vay với lãi suất 7%/năm.



0300  
C  
ÁCH  
EMT  
BÌNH

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP**Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)****6. Phải thu khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>786.487.958.524</b>	<b>-</b>	<b>1.693.547.604.338</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương – Cổ tức phải thu	9.295.000.000	-	11.830.000.000	-
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore - Cổ tức phải thu	84.000.000.000	-	980.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định - Phải thu góp vốn đầu tư dự án và chi phí hoạt động	211.793.087.481	-	371.793.087.481	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng Kỹ thuật – Khoản phạt chậm thanh toán	148.000.000.000	-	148.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn - Phải thu góp vốn đầu tư dự án	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao Su Bình Dương - Lãi chậm trả cổ tức	1.661.950.693	-	1.152.192.707	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Cổ tức, lợi nhuận được chia	175.445.596.200	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Phải thu tiền đã thu hộ từ khách hàng	48.772.324.150	-	48.772.324.150	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước - Phải thu tiền ứng trước thực hiện dự án	-	-	72.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Setia Becamex -Cổ tức được chia	47.520.000.000	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>359.423.535.538</b>	<b>-</b>	<b>413.333.346.982</b>	<b>-</b>
Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp	1.367.730.630	-	2.021.689.806	-
Tạm ứng cho nhân viên	46.033.141.805	-	22.953.375.003	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp tiền ứng kinh doanh bất động sản	104.158.197.353	-	173.673.037.835	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp tiền ứng kinh doanh bất động sản	17.689.476.228	-	43.362.043.678	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	136.311.495	-	211.310.872	-
Lãi dự thu	7.711.432.251	-	10.087.840.766	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	182.327.245.776	-	161.024.049.022	-
<b>Cộng</b>	<b>1.145.911.494.062</b>	<b>-</b>	<b>2.106.880.951.320</b>	<b>-</b>



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP**Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất** (tiếp theo)**6b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng - Hợp tác kinh doanh (*)	377.840.669.585	-	326.441.961.365	-
Thuế GTGT tạm nộp tiền ứng kinh doanh bất động sản	1.216.319.633	-	1.176.751.790	-
Ký cược, ký quỹ dài hạn	3.233.686.161	-	3.303.498.515	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	4.433.594.675	-	5.182.820.675	-
<b>Cộng</b>	<b>386.724.270.054</b>	<b>-</b>	<b>336.105.032.345</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH VSIP Hải Phòng để đầu tư dự án Khu nhà phố Bắc Sông Cẩm tại huyện Thủy Nguyên, Tỉnh Hải Phòng. Dự án dự kiến hoàn thành vào tháng 12 năm 2024.

**7. Nợ xấu**

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

	Năm này	Năm trước
Số đầu năm	49.173.477.200	57.486.931.868
Trích lập dự phòng bổ sung	9.414.232.195	380.111.790
Hoàn nhập dự phòng	(348.332.071)	(8.207.915.938)
Xử lý xóa sổ		(485.650.520)
<b>Số cuối năm</b>	<b>58.239.377.324</b>	<b>49.173.477.200</b>

**8. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	92.141.576.042	-	128.658.956.341	-
Công cụ, dụng cụ	2.157.221.550	-	3.333.186.159	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	17.587.553.885.210	(934.784.336)	18.626.024.633.575	(1.365.549.955)
Thành phẩm	14.257.499.600	-	8.211.290.156	-
Hàng hóa	2.138.435.711.083	-	2.076.126.492.376	-
<b>Cộng</b>	<b>19.834.545.893.485</b>	<b>(934.784.336)</b>	<b>20.842.354.558.607</b>	<b>(1.365.549.955)</b>

(\*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của Tập đoàn là chi phí xây dựng dở dang của các dự án bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và các chi phí phải trả để có được quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và các chi phí khác có liên quan đến dự án. Một số tài sản đầu tư xây dựng dở dang đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn, dài hạn của các ngân hàng và trái phiếu phát hành (xem thuyết minh số V.23).

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Năm này	Năm trước
Số đầu năm	1.365.549.955	9.688.586.210
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(430.765.619)	(8.323.036.255)
<b>Số cuối năm</b>	<b>934.784.336</b>	<b>1.365.549.955</b>





## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

### 9. Chi phí trả trước

#### 9a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	6.409.338.766	24.358.309.096
Chi phí bảo hiểm	2.179.808.134	1.462.419.403
Chi phí đồng phục nhân viên	6.507.000.000	4.698.000.000
Chi phí tư vấn	2.335.812.499	-
Chi phí môi giới nhà ở	48.000.000	24.000.000
Phí duy tu, sửa chữa	858.374.419	793.196.728
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	31.396.192.521	8.310.712.529
<b>Cộng</b>	<b>49.734.526.339</b>	<b>39.646.637.756</b>

#### 9b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	7.646.419.091	8.022.691.959
Chi phí sửa chữa	6.083.368.209	1.975.281.740
Tiền thuê đất	8.732.576.946	8.981.969.080
Chi phí đào tạo	120.000.000	119.999.995
Giá trị thương hiệu	6.187.399.821	7.702.681.401
Giá trị lợi thế kinh doanh	130.005.328.655	161.843.368.331
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản (*)	7.440.970.053	6.212.871.765
Các chi phí trả trước dài hạn khác	8.091.877.205	10.181.950.285
<b>Cộng</b>	<b>174.307.939.980</b>	<b>205.040.814.556</b>

(\*) Tập đoàn đã thế chấp quyền khai thác khoáng sản số 175/GP-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 07 tháng 8 năm 2017 để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Bình Dương (xem thuyết minh số V.23).

### 10. Tài sản cố định hữu hình

Thông tin về tăng, giảm tài sản cố định hữu hình được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 260.442.765.657 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn tại các ngân hàng (xem thuyết minh số V.23).

### 11. Tài sản cố định vô hình

Thông tin về tăng, giảm tài sản cố định vô hình được trình bày ở Phụ lục 03 đính kèm.

Một số tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 62.988.094.705 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn tại các ngân hàng (xem thuyết minh số V.23).

### 12. Bất động sản đầu tư

	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	529.089.109.896	104.390.244.546	424.698.865.350
Chuyển từ hàng tồn kho	2.164.296.335.785		
Điều chỉnh lãi nội bộ	27.915.995.907		
Khấu hao trong năm		81.486.991.426	
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.721.301.441.588</b>	<b>185.877.235.972</b>	<b>2.535.424.205.616</b>

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



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Tòa nhà Becamex Tower	250.260.603.705	42.681.101.439	207.579.502.266
Khách sạn Becamex	184.338.675.220	41.476.201.952	142.862.473.268
Nhà ở xã hội	102.009.995.750	24.304.243.207	77.705.752.543
Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	2.094.708.452.126	63.008.384.556	2.031.700.067.570
Trường Mầm non Ngô Thời Nhiệm	69.587.883.659	2.189.281.738	67.398.601.921
Bất động sản đầu tư khác	20.395.831.128	12.218.023.080	8.177.808.048
<b>Cộng</b>	<b>2.721.301.441.588</b>	<b>185.877.235.972</b>	<b>2.535.424.205.616</b>

### 13. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>
Dự án Lake view (*)	-	-	41.483.032.715	41.483.032.715
Dự án Hòa Lợi (*)	1.403.818.527.622	1.403.818.527.622	1.063.521.262.859	1.063.521.262.859
Dự án TDC Plaza	523.568.346.794	523.568.346.794	529.831.044.728	529.831.044.728
Dự án Unitown – Giai đoạn 2 (**)	381.632.583.448	381.632.583.448	190.517.978.374	190.517.978.374
Dự án khác	-	-	11.418.190.025	11.418.190.025
<b>Cộng</b>	<b>2.309.019.457.864</b>	<b>2.309.019.457.864</b>	<b>1.836.771.508.701</b>	<b>1.836.771.508.701</b>

(\*) Dự án Lakeview Villas và Dự án Khu tái định cư Hòa Lợi còn dở dang vượt quá chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường, hiện tại dự án đang tạm dừng thực hiện nhằm giảm áp lực về nhu cầu vốn do thị trường bất động sản chưa phục hồi tốt. Trong tương lai các sản phẩm của Dự án sẽ được bán sau khi xây dựng nhà theo các quy định của Nhà nước.

Các dự án bị trì hoãn phần lớn do Tập đoàn đang xem xét tình hình thị trường, chọn thời điểm hợp lý sẽ tiếp tục triển khai.

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển từ hàng tồn kho</u>	<u>Kết chuyển vào TSCĐ trong năm</u>	<u>Giảm khác</u>	<u>Số cuối năm</u>
Mua sắm tài sản cố định	24.024.870.056	14.684.159.056	(7.325.050.000)	(11.747.696.728)	(1.148.658.800)	18.487.623.584
Xây dựng cơ bản dở dang	42.471.354.993	16.095.014.572	814.552.625.860	(1.508.867.540)	(8.238.625.020)	863.371.502.865
Chi phí sửa chữa	704.432.947	-	-	-	(704.432.947)	-
<b>Cộng</b>	<b>67.200.657.996</b>	<b>30.779.173.628</b>	<b>807.227.575.860</b>	<b>(13.256.564.268)</b>	<b>(10.091.716.767)</b>	<b>881.859.126.449</b>

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	223.302.141.505	222.275.832.373
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	(724.614.995)	1.026.309.131
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(58.626.099.525)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>163.951.426.985</b>	<b>223.302.141.505</b>

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



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

#### 16. Phải trả người bán

##### 16a. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>148.193.963.206</b>	<b>112.715.883.874</b>
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	33.871.254.228	29.559.300.623
Công ty Liên doanh TNHH Sinviet	9.514.800	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	62.480.845.811	28.197.907.315
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	44.090.002.636	44.224.668.750
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	6.483.124.451	10.409.507.186
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	324.500.000	324.500.000
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	245.464.800	-
Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước	192.727.273	-
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	496.529.207	-
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>598.885.252.104</b>	<b>522.261.687.465</b>
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	-	179.410.185
Công ty Cổ Phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng RICONs	71.642.562.842	70.694.685.652
Công ty Cổ phần Nước – Môi trường Bình Dương	78.654.240	160.164.600
Các nhà cung cấp khác	527.164.035.022	451.227.427.028
<b>Cộng</b>	<b>747.079.215.310</b>	<b>634.977.571.339</b>

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

##### 16b. Phải trả người bán dài hạn

Phải trả Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật – Bên liên quan.

#### 17. Người mua trả tiền trước

##### 17a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước của bên liên quan</b>	<b>396.404.843.243</b>	<b>189.395.993.243</b>
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	5.000.000	-
Công ty Cổ phần Setia Becamex	396.399.843.243	189.395.993.243
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>	<b>926.387.256.187</b>	<b>3.669.260.826.981</b>
Công ty Cổ phần Tân Thành Bình Dương	-	2.310.000.000.000
Các khách hàng khác	926.387.256.187	1.359.260.826.981
<b>Cộng</b>	<b>1.322.792.099.430</b>	<b>3.858.656.820.224</b>

##### 17b. Người mua trả tiền trước dài hạn

Khoản ứng trước của các khách hàng không phải bên liên quan mua hàng hóa bất động sản.

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

Chi tiết về thuế và các khoản phải nộp Nhà nước được trình bày ở Phụ lục 04 đính kèm.

##### Thuế giá trị gia tăng

Các công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xử lý nước thải, bán mù cao su thô, khám chữa bệnh	Không chịu thuế
- Dịch vụ cung cấp cho doanh nghiệp trong Khu Chế xuất, hoạt động bán củi cây cao su	0%
- Dịch vụ cung cấp nước sạch sinh hoạt, hoạt động nhà thuốc	05%
- Các hoạt động khác	10%



# TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

Kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2013, thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động bán, cho thuê nhà ở xã hội là 5%. Ngoài ra, Tập đoàn còn được giảm 50% mức thuế suất thuế giá trị gia tăng từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 đối với bán, cho thuê nhà ở thương mại có diện tích sàn dưới 70 m<sup>2</sup> và có giá bán dưới 15 triệu VND/m<sup>2</sup>.

## Thuế xuất, nhập khẩu

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

## Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các công ty trong Tập đoàn được hưởng các ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước được nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế đối với hoạt động khám chữa bệnh theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 06 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế thu nhập doanh nghiệp. Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.
- Công ty Cổ phần Bệnh viện đa khoa quốc tế Becamex được nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế đối với hoạt động khám chữa bệnh theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 06 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế thu nhập doanh nghiệp. Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ năm bắt đầu kinh doanh có lãi và giảm 50% trong 5 năm tiếp theo. Năm 2018 là năm đầu tiên Công ty kinh doanh có lãi.
- Trường Đại học Quốc tế Miền Đông nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ hoạt động giáo dục đào tạo với thuế suất thuế 10% trong 50 năm kể từ khi dự án đi vào hoạt động, được miễn thuế trong 04 năm kể từ khi có thu nhập từ dự án và giảm 50% số thuế phải nộp trong 05 năm tiếp theo theo Giấy chứng nhận đầu tư số 46121000047 ngày 29 tháng 7 năm 2009 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp. Trường hợp không có thu nhập chịu thuế trong 03 năm đầu, kể từ năm đầu tiên có doanh thu thì thời gian miễn thuế, giảm thuế được tính từ năm thứ tư.

Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm của các công ty trong Tập đoàn bao gồm:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	666.557.807	6.293.633.213
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	1.088.828.973	3.600.204.753
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	3.817.864.753	7.731.078.599
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	1.400.013.707	81.194.363.074
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	-	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	406.858.298.038	110.742.082.135
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	2.503.333.133	19.478.534.175
Công ty TNHH MTV khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71	10.882.910	408.082
<b>Cộng</b>	<b>416.345.779.321</b>	<b>229.040.304.031</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

## Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Các công ty trong Tập đoàn phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Các công ty trong Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản cho người mua.



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

#### *Thuế tài nguyên*

Thuế tài nguyên được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

#### *Tiền thuê đất*

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

#### *Các loại thuế khác*

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

#### 19. Phải trả người lao động

Tiền lương và các khoản thưởng còn phải trả.

#### 20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay	255.615.388.611	167.190.626.975
Trích trước chi phí công trình	39.298.246.625	51.971.867.743
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn các dự án bất động sản đã bán	9.208.866.853.272	7.149.041.309.297
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	197.936.272.433	145.460.164.826
<b>Cộng</b>	<b><u>9.701.716.760.941</u></b>	<b><u>7.513.663.968.841</u></b>

#### 21. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Lãi nội bộ đất chuyển nhượng chờ hoàn lại.

#### 22. Phải trả khác

##### 22a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b><u>612.944.594.101</u></b>	<b><u>613.567.107.776</u></b>
Công ty liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam Singapore - Tiền ứng đầu tư dự án	123.206.621.076	123.206.621.076
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Phí quản lý, sửa chữa	1.173.574.907	1.173.574.907
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Tiền ứng vốn hợp tác kinh doanh	472.430.287.054	472.430.287.054
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Tiền lãi hợp tác kinh doanh tạm chia	16.134.111.064	16.756.624.739
<b><i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i></b>	<b><u>313.801.325.432</u></b>	<b><u>203.530.725.080</u></b>
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	9.044.225.594	10.530.749.046
Cố tức phải trả	3.508.633.512	-
Tiền thanh lý hợp đồng các dự án chưa chi cho khách hàng	56.062.234.221	44.054.487.205
Thu tiền đặt cọc, đặt chỗ các dự án	36.430.990.665	5.555.575.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.084.270.749	10.993.026.800
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành	5.725.868.440	6.097.464.830
Quỹ lương nhân viên	-	62.605.406.290
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	189.945.102.251	63.694.015.909
<b>Cộng</b>	<b><u>926.745.919.533</u></b>	<b><u>817.097.832.856</u></b>



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)****22b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>210.100.000</b>	<b>240.100.000</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Nhận ký quỹ dài hạn	210.100.000	240.100.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>4.762.184.864</b>	<b>5.121.184.864</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	180.000.000	4.793.160.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	4.582.184.864	328.024.864
<b>Cộng</b>	<b>4.972.284.864</b>	<b>5.361.284.864</b>

**22c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

**23. Vay và nợ thuê tài chính****23a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>6.079.317.822.200</b>	<b>3.242.340.991.221</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương <sup>(i)</sup>	3.785.853.525.991	2.642.632.377.624
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(ii)</sup>	1.133.220.456.209	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh <sup>(iii)</sup>	1.160.243.840.000	599.708.613.597
<b>Vay ngắn hạn các cá nhân <sup>(iv)</sup></b>	<b>113.608.100.000</b>	<b>142.699.100.000</b>
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)</b>	<b>507.925.954.802</b>	<b>352.181.795.140</b>
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	255.349.635.144	255.349.635.144
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	25.200.000.000	90.200.000.000
Ngân hàng China Construction Bank Corporation – Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh	222.784.042.334	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	952.680.000	2.380.680.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	1.565.333.324	1.878.399.996
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương	2.074.264.000	2.373.080.000
<b>Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)</b>	<b>2.684.353.518.356</b>	<b>1.213.458.908.219</b>
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Dương		
- Mệnh giá trái phiếu	300.000.000.000	300.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(992.372.054)	(4.163.400.000)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam		
- Mệnh giá trái phiếu	500.000.000.000	921.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(1.534.246.575)	(3.377.691.781)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank		
- Mệnh giá trái phiếu	1.500.000.000.000	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	(7.119.863.015)	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa		
- Mệnh giá trái phiếu	400.000.000.000	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	(6.000.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>9.385.205.395.358</b>	<b>4.950.600.704.580</b>

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



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương theo từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn, với lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp:
- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 730.464,10 m<sup>2</sup> tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp số 01/2019/83576//HĐBĐ và phụ lục ngày 11 tháng 12 năm 2020 và các phụ lục hợp đồng.
  - Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 72.039 m<sup>2</sup> tại Thành phố mới Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/83576//HĐBĐ ngày 12 tháng 05 năm 2021.
  - Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 38.050 m<sup>2</sup> tại phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp số 01/2022/83576//HĐBĐ ngày 05 tháng 01 năm 2023.
  - Quyền sử dụng đất thuộc dự án Unitown – Giai đoạn 2
  - Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex (xem thuyết minh số V.10 và V.11)
  - Quyền sử dụng đất, toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành từ dự án và một số máy móc thiết bị y tế thuộc dự án (xem thuyết minh số V.10 và V.11).
  - Một số tài sản cố định hữu hình và quyền sử dụng đất của các Công ty trong Tập đoàn (xem thuyết minh số V.10 và V.11).
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai theo từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn, với lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp:
- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 20.625,3 m<sup>2</sup> tại phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp số 300076619/2021/HĐBĐ/NHCT680-BECAMEX IDC ngày 24 tháng 05 năm 2021.
  - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 680/2023/4864 số TK 215000324187 ngày 06 tháng 3 năm 2023 tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai.
  - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn theo HĐ số 680/2023/4864 số TK 219000324214 ngày 06 tháng 03 năm 2023 tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai.
  - 06 quyền sử dụng đất thuộc dự án Phú Chánh và cầm cố khoản tiền gửi có kỳ hạn tại chính ngân hàng này (xem thuyết minh số V.2a và V.8).
- (iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh theo từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn, với lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 64 thửa đất KDC 5F; ấp 5; thuộc các tờ bản đồ số 45,46,47,48 xã Lai Uyên (nay là thị trấn Lai Uyên), huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.
- (iv) Các khoản huy động vốn của các cá nhân với lãi suất theo thông báo từng thời kỳ.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm được trình bày ở Phụ lục 05 đính kèm.

### 23b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	<b>1.271.494.855.122</b>	<b>1.972.649.811.482</b>
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương <sup>(i)</sup>	42.044.328.491	67.244.328.491
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi <sup>(ii)</sup>	893.723.730.005	1.149.073.367.149
Ngân hàng China Construction Bank Corporation – Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh <sup>(iii)</sup>	334.176.090.626	750.743.932.506



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(iv)</sup>	637.090.000	1.589.770.000
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương <sup>(v)</sup>	913.616.000	2.433.080.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh <sup>(vi)</sup>	-	1.565.333.336
<b>Trái phiếu thường dài hạn</b>	<b>9.059.741.711.066</b>	<b>8.963.051.760.366</b>
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Dương <sup>(vii)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	-	300.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(992.372.054)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa <sup>(viii)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	800.000.000.000	1.600.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(3.978.082.192)	(15.978.082.192)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank <sup>(ix)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	700.000.000.000	2.200.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(11.865.000.000)	(36.534.863.015)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest <sup>(x)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(22.273.972.602)	(32.273.972.602)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(xi)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	-	500.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(4.867.579.908)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank <sup>(xii)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(33.801.369.863)	(46.301.369.863)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest <sup>(xiii)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	2.000.000.000.000	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	(45.068.493.150)	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa <sup>(xiv)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	406.000.000.000	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	(7.732.909.588)	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán EuroCapital <sup>(xv)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	800.000.000.000	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	(21.538.461.539)	-
<b>Cộng</b>	<b>10.331.236.566.188</b>	<b>10.935.701.571.848</b>

- (i) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để:
- Thanh toán các chi phí thực hiện dự án đầu tư mở rộng Bệnh viện Đa khoa Mỹ Phước với lãi suất 9,5%/năm, thời hạn vay 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 22 tháng 8 năm 2014), thời gian ân hạn 02 năm. Số tiền vay được hoàn trả hàng quý, thanh toán lần đầu vào ngày 25 tháng 02 năm 2017. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất, toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành từ dự án và một số máy móc thiết bị y tế thuộc dự án (xem thuyết minh số V.10 và V.11).





## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

- Thanh toán tiền đầu tư tài sản cố định gián tiếp là máy chụp cắt lớp CT 128 lát cắt theo Hợp đồng kinh tế số 09/HĐKT-T.D/2020 ngày 05 tháng 02 năm 2020 với lãi suất 10%/năm, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 15 tháng 5 năm 2020). Số tiền vay được hoàn trả hàng quý, thanh toán lần đầu vào ngày 15 tháng 8 năm 2020. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ hợp đồng này (xem thuyết minh số V.10).
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi theo Hợp đồng tín dụng số NVT.DN.966.14052018/1 và Hợp đồng tín dụng số NVT.DN.966.14052018/1 ngày 15 tháng 6 năm 2018 với tổng hạn mức 1.948 tỷ VND, thời hạn 120 tháng, lãi suất được xác định theo từng lần nhận nợ để đền bù/mua đất thực hiện Khu công nghiệp Cây Trường và Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 47 bất động sản tại Khu dân cư 5C ấp 5, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng China Construction Bank Corporation- Chi nhánh Tp.HCM và các tổ chức tài chính khác theo hợp đồng tín dụng số SYND-CCB-FACONT/2020-001 ngày 22 tháng 01 năm 2021 với số tiền 881 tỷ VND, thời hạn 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên để bổ sung nguồn vốn phục vụ Dự án đầu tư, xây dựng Tòa nhà văn phòng- thương mại- dịch vụ Becamex, Trung tâm Triển lãm WTC Thành phố mới Bình Dương, Nâng cấp mở rộng đường DT743, Đường tạo lực Mỹ Phước- Bàu Bàng. Lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng (trả lãi cuối năm) của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam, Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam cộng biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 10%/năm.  
  
Khoản vay này được bảo đảm bằng việc thế chấp Quyền sử dụng đất tổng diện tích 138.464,9 m2 tại Khu tái định cư Tân Vĩnh Hiệp, phường Phú Tân, Tp.Thủ Dầu Một, Bình Dương.
- (iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai theo Hợp đồng tín dụng:
  - Khoản vay để đầu tư 19 xe trộn bê tông với lãi suất thả nổi, thời hạn vay 05 năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng chính các tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số V.10).
- (v) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Bình Dương để thực hiện dự án đầu tư nâng công suất sản xuất gạch đất sét và nâng công suất khai thác đất sét, mua quyền sử dụng đất. Khoản vay này được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và quyền khai thác khoáng sản số 175/GP-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 07 tháng 8 năm 2017 (xem thuyết minh V9b. và V.11).
- (vi) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để đầu tư máy móc, thiết bị vận tải với lãi suất áp thả nổi, thời hạn vay 05 năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các máy móc, thiết bị vận tải (xem thuyết minh số V.10).
- (vii) Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bình Dương.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 1.500 tỷ VND dùng để tăng quy mô vốn hoạt động để thực hiện dự án Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng, dự án Khu công nghiệp Cây Trường, dự án Tổ hợp Văn phòng – Thương mại - Dịch vụ Becamex; thực hiện tăng quy mô vốn hoạt động hoặc các dự án khác phù hợp với quy định của pháp luật. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100 triệu VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 29 tháng 3 năm 2024, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm, các năm sau lãi suất được tính bằng lãi suất sản phẩm tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt VND kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Quân đội cộng biên độ 3,5%/năm.



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

- (viii) Trái phiếu do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa làm đại lý đăng ký, lưu ký.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: Tổng mệnh giá phát hành tối đa 2.000 tỷ VND dùng để thực hiện các phương án kinh doanh, dự án của Tổng Công ty. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 1 tỷ VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 31 tháng 8 năm 2025, thanh toán gốc vào ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm, các năm sau lãi suất được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Bình Dương và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương cộng biên độ 4%/năm.

Tài sản đảm bảo: Các quyền sử dụng đất tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; Khu tái định cư Tân Vĩnh Hiệp, phường Phú Tân, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và toàn bộ các quyền và lợi ích liên quan đến các quyền sử dụng đất.

- (ix) Trái phiếu thường và có bảo đảm kỳ hạn 05 năm được phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank để tăng quy mô vốn hoạt động để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Ngày phát hành: 09/11/2020
- Ngày đáo hạn: 15/11/2025
- Số lượng trái phiếu phát hành : 700.000 trái phiếu.
- Giá mua trái phiếu : 1.000.000 VND/trái phiếu.
- Kỳ trả lãi: 3 tháng/lần.
- Lãi suất: Đối với 4 kỳ tính lãi đầu tiên: 10,5%/năm; từ kỳ thứ 05 đến kỳ thứ 08: 11%/năm; từ kỳ thứ 09 trở đi, lãi suất bằng lãi suất tham chiếu của kỳ tính lãi đó cộng biên độ 5%/năm và không thấp hơn 11,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (áp dụng đối với số tiền gửi lớn hơn 10 tỷ đồng) áp dụng tại ngày xác định lãi suất..
- Tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 375724 tại Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương thuộc sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP.

- (x) Trái phiếu do Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest làm đại lý đăng ký, lưu ký và hiện đã được lưu ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: Tổng mệnh giá phát hành 2.000.000.000 VND dùng để tái cơ cấu các khoản nợ của Tổng Công ty. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 1.000.000 VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 25 tháng 3 năm 2026, thanh toán gốc vào ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm, từ kỳ tính lãi thứ 05 và các kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất được tính bằng lãi suất tham chiếu của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính cộng biên độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,5%/năm.

Tài sản đảm bảo:

- Quyền sử dụng đất đối với 29 lô/thửa đất tọa lạc tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Khu dân cư 5E, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương) có tổng diện tích 230.068,5 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng thế chấp số 105/2021/HĐTC/VPB/FM-BCM.29GCN ngày 01 tháng 4 năm 2021 và các phụ lục hợp đồng.
- Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 78 tọa lạc phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, diện tích 71.631,00 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng thế chấp số 105/2021/HĐTC/VPB/FM-BCM.1GCN ngày 01 tháng 4 năm 2021.



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

- (xi) Trái phiếu do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý đăng ký, lưu ký.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: Tổng mệnh giá phát hành 1.500.000.000.000 VND dùng để tái cơ cấu các khoản nợ của Tổng Công ty. Đến ngày 13 tháng 9 năm 2021 khối lượng phát hành thành công 1.500.000.000.000 VND Trong đó:

- 5.000 trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 11 tháng 6 năm 2023, thanh toán gốc vào ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định là 9%/năm;
- 500 trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 18 tháng 6 năm 2024, thanh toán gốc vào ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 6 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên là 9,7%/năm, các kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất được tính bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 9,5%/năm;
- 5.000 trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 11 tháng 6 năm 2023, thanh toán gốc vào ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định là 8,2%/năm;

Tài sản đảm bảo: 03 Quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương có tổng diện tích 74.185,4 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng thế chấp số 04/2021/83576/HĐBĐ ngày 08 tháng 6 năm 2021 và các phụ lục hợp đồng.

- (xii) Trái phiếu do Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank làm đại lý đăng ký, lưu ký.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 2.500 tỷ VND dùng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư và tăng quy mô vốn. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 1 triệu VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 15 tháng 9 năm 2026, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm, các kỳ tiếp theo lãi suất được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân trả sau (đối với số tiền gửi lớn hơn 10 tỷ VND) kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng biên độ 4,5%/năm và không thấp hơn 10,5%/năm.

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất đối với 7 lô đất có tổng diện tích 230.068,50 m<sup>2</sup> tại xã Lai Hưng, huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương và 1 lô đất có diện tích 121.943,5 m<sup>2</sup> tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương; các tài sản gắn liền với đất và toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh liên quan đến tài sản gắn liền với đất được thế chấp nêu trên.

- (xiii) Trái phiếu phát hành do Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest làm đại lý đăng ký, lưu ký và hiện đã được lưu ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 2.000 tỷ VND dùng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100 triệu VND/ trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 05/07/2028, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 12%/năm, các kỳ tính lãi tiếp theo lãi suất được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- Chi nhánh Tp.Hà Nội, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam- Sở Giao dịch, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Sở Giao dịch và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Sở Giao dịch 1 cộng biên độ 4,5%/năm và không thấp hơn 11,5%/năm.



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

Tài sản đảm bảo gồm:

- 02 Quyền sử dụng đất thuộc phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
- 18 Quyền sử dụng đất thuộc khu dân cư 5B, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.
- 08 Quyền sử dụng đất thuộc khu dân cư 5B, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.
- Trái phiếu phát hành do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa làm đại lý đăng ký, lưu ký.

- (xiv) Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 406 tỷ VND dùng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 1 tỷ VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 06/10/2028, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 02 kỳ tính lãi đầu tiên là 12,5%/năm, các kỳ tiếp theo lãi suất được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cộng biên độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm.

Tài sản đảm bảo: 01 Quyền sử dụng đất có diện tích 40.521,8 m<sup>2</sup> thuộc phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- (xv) Trái phiếu phát hành do Công ty Cổ phần Chứng khoán EuroCapital làm đại lý phát hành.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 1.300 tỷ VND dùng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100 triệu VND/ trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 29/12/2028, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 12%/năm, các kỳ tính lãi tiếp theo lãi suất được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- Chi nhánh Tp.Hà Nội, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam- Sở Giao dịch, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Sở Giao dịch và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Sở Giao dịch 1 cộng biên độ 4,5%/năm và không thấp hơn 10,5%/năm.

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất đối với 3 lô đất có tổng diện tích 67.702,6 m<sup>2</sup> tại phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Trên 01 năm đến 05 năm</u>	<u>Trên 05 năm</u>
<b>Số cuối năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	1.779.420.809.924	507.925.954.802	1.271.494.855.122	-
Trái phiếu thường	11.744.095.229.422	2.684.353.518.356	9.059.741.711.066	-
<b>Cộng</b>	<b>13.523.516.039.346</b>	<b>3.192.279.473.158</b>	<b>10.331.236.566.188</b>	-
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	2.324.831.606.622	352.181.795.140	1.844.974.990.909	127.674.820.573
Trái phiếu thường	10.176.510.668.585	1.213.458.908.219	8.963.051.760.366	-
<b>Cộng</b>	<b>12.501.342.275.207</b>	<b>1.565.640.703.359</b>	<b>10.808.026.751.275</b>	<b>127.674.820.573</b>

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong kỳ được trình bày ở Phụ lục 05 đính kèm.



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

### 23c. Vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

### 24. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Dự phòng nợ phải trả ngắn hạn liên quan đến công trình xây dựng. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.089.456.220	272.873.568
Tăng do trích lập trong năm	1.490.084.058	4.089.456.220
Kết chuyển từ dự phòng phải trả dài hạn	2.895.874.804	-
Số hoàn nhập trong năm	-	(272.873.568)
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.475.415.082</b>	<b>4.089.456.220</b>

### 25. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	507.019.064.282	156.962.334.332	-	(164.594.575.570)	499.386.823.044
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	1.291.775.954	2.763.496.258	10.900.000	(2.537.711.395)	1.528.460.817
<b>Cộng</b>	<b>508.310.840.236</b>	<b>159.725.830.590</b>	<b>10.900.000</b>	<b>(167.132.286.965)</b>	<b>500.915.283.861</b>

### 26. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Chi tiết phát sinh của Quỹ phát triển khoa học và công nghệ trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	138.513.822.445	138.513.822.445
<b>Số cuối năm</b>	<b>138.513.822.445</b>	<b>138.513.822.445</b>

### 27. Vốn chủ sở hữu

#### 27a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 06 đính kèm.

#### 27b. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần quyền lợi của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của các công ty con. Tình hình biến động lợi ích của cổ đông không kiểm soát được trình bày ở Phụ lục 06 đính kèm.

#### 27c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.035.000.000	1.035.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra	1.035.000.000	1.035.000.000
• Cổ phiếu phổ thông	1.035.000.000	1.035.000.000
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
• Cổ phiếu phổ thông	-	-
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.035.000.000	1.035.000.000
• Cổ phiếu phổ thông	1.035.000.000	1.035.000.000
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

### 27d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Tổng Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 06 năm 2023 như sau:

	Số được duyệt trích	Số trích năm nay
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	129.030.000.000	129.030.000.000
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	449.563.457.628	449.563.457.628
• Trích Quỹ thưởng Ban điều hành	2.047.700.000	2.047.700.000
• Chia cổ tức 8% (*)	828.000.000.000	828.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.408.641.157.628</b>	<b>1.408.641.157.628</b>

(\*) Trong đó, số tiền cổ tức của cổ đông Nhà nước là 93.731.813.118 VND phải nộp Ngân sách Nhà nước đã được trích tại Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Biên bản của Kiểm toán Nhà nước.

### 28. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

#### 28a. Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	31.680.000.000	26.400.000.000
Trên 01 năm đến 05 năm	126.720.000.000	105.600.000.000
Trên 05 năm	331.672.000.000	303.600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>490.072.000.000</b>	<b>435.600.000.000</b>

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên bao gồm tiền thuê mặt bằng kinh doanh, công trình và trang thiết bị. Hợp đồng thuê theo mức đơn giá thuê có hiệu lực trong khoảng thời gian thỏa thuận và có khả năng được gia hạn thêm. Chi phí thuê được điều chỉnh tăng thêm theo mức giá thuê trên thị trường.

#### 28b. Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dollar Mỹ (USD)	25.022,37	25.067,47

#### 28c. Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm	Số đầu năm	Nguyên nhân xóa sổ
Công TNHH Xây dựng Thương mại Thiên Nam	733.225.000	733.225.000	Khách hàng không có khả năng thanh toán
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng và Trang trí nội thất Viễn Đông	314.648.796	314.648.796	Khách hàng không có khả năng thanh toán
Công ty TNHH Tư vấn Trần Đình Cửu	75.600.000	75.600.000	Khách hàng không có khả năng thanh toán
Các đối tượng khác	1.245.072.619	1.403.608.210	Khách hàng không có khả năng thanh toán
<b>Cộng</b>	<b>2.368.546.415</b>	<b>2.527.082.006</b>	



816  
C TY  
NHƯ  
ĐÀ TU  
C  
PHỔ

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu thi công, xây dựng công trình	54.189.300.553	284.104.513.592
Doanh thu kinh doanh bất động sản, bất động sản đầu tư	6.582.191.962.891	4.739.410.014.094
Doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa	1.064.366.540.877	616.861.248.757
Doanh thu bán thành phẩm	371.876.876.403	791.123.191.398
Doanh thu hoạt động khác	101.944.812.457	150.563.960.214
<b>Cộng</b>	<b><u>8.174.569.493.181</u></b>	<b><u>6.582.062.928.055</u></b>

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

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên doanh, liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên doanh, liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex</b>		
Cho thuê mặt bằng	6.612.000.000	9.306.000.000
<b>Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex</b>		
Cho thuê mặt bằng	24.430.308.000	24.430.308.000
<b>Công ty Liên doanh TNHH SinViet</b>		
Phí quản lý	35.037.434	34.302.005

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chiết khấu thương mại	155.164.261	1.044.671.943
Hàng bán bị trả lại	291.185.682.306	12.101.207.118
Giảm giá hàng bán	662.287.388	3.730.889.915
<b>Cộng</b>	<b><u>292.003.133.955</u></b>	<b><u>16.876.768.976</u></b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn thi công, xây dựng công trình	41.974.625.570	277.146.690.604
Giá vốn kinh doanh bất động sản, bất động sản đầu tư	2.837.240.997.119	2.540.988.968.077
Giá vốn cung cấp dịch vụ, hàng hóa	595.335.724.896	239.754.413.993
Giá vốn của thành phẩm đã bán	305.813.262.056	629.661.688.029
Dự phòng bảo hành	1.490.084.058	6.985.331.024
Giá vốn hoạt động khác	61.745.680.686	101.025.598.482
Giá vốn cho thuê cơ sở vật chất	471.342.669	-
Hoàn nhập/Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(430.765.619)	(8.323.036.255)
Giá vốn hàng bán bị trả lại	(208.907.928.668)	3.669.573.358
<b>Cộng</b>	<b><u>3.634.733.022.767</u></b>	<b><u>3.790.909.227.312</u></b>



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP**Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)****4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	36.431.989.528	65.683.797.706
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	1.216.526.544	2.497.876.771
Lãi tiền cho vay, lãi trả chậm	755.595.972	1.159.337.674
Cổ tức, lợi nhuận được chia	50.450.000.000	4.100.350.000
Lãi thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác	42.199.085.092	-
Các khoản doanh thu tài chính khác	18.048.931	85.248.012
<b>Cộng</b>	<b>131.071.246.067</b>	<b>73.526.610.163</b>

**5. Chi phí tài chính**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí lãi vay	876.565.551.224	843.537.548.154
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	29.566.308.162	35.789.401.183
Lãi chậm trả cổ tức	188.554.438	-
Các khoản chi phí tài chính khác	48.230.300	194.442.752
<b>Cộng</b>	<b>906.368.644.124</b>	<b>879.521.392.089</b>

**6. Chi phí bán hàng**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí cho nhân viên	252.944.741.722	199.858.074.601
Chi phí vật liệu, bao bì	8.198.707.234	14.423.328.903
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	56.221.552.434	40.050.872.756
Chi phí khấu hao tài sản cố định	63.824.856.460	64.474.212.150
Chi phí hoa hồng môi giới	-	17.517.893.636
Chi phí quảng cáo, quảng bá đầu tư	87.794.436.943	138.480.223.960
Chi phí học bổng cho sinh viên	7.955.597.677	-
Các chi phí khác	396.216.903.561	289.055.522.549
<b>Cộng</b>	<b>873.156.796.031</b>	<b>763.860.128.555</b>

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí cho nhân viên	284.857.229.377	360.764.415.862
Chi phí vật liệu quản lý	3.462.230.734	5.714.126.832
Chi phí đồ dùng văn phòng	9.401.924.379	7.247.817.322
Chi phí khấu hao tài sản cố định	82.505.562.889	15.898.697.360
Thuế, phí và lệ phí	27.046.498.458	19.571.600.040
Chi phí dự phòng	9.025.811.233	(7.827.804.148)
Các chi phí khác	175.788.353.895	132.440.949.441
<b>Cộng</b>	<b>592.087.610.965</b>	<b>533.809.802.709</b>





**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP**Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)****8. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	917.551.817	103.486.890.512
Thù lao hội đồng quản trị từ công ty con, công ty liên kết	-	100.000.000
Thu nhập từ cho thuê, bán điện, nước, internet	1.133.777.584	1.015.749.560
Lãi phạt trả chậm	4.781.010.647	449.019.090
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	8.265.016.729
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	272.873.568
Xử lý công nợ không phải trả	1.314.207.559	167.404.605
Thu tài trợ cho hoạt động liên quan chữa bệnh Covid-19	311.900.000	96.648.645.191
Thu nhập khác	10.237.243.082	18.515.563.247
<b>Cộng</b>	<b><u>18.695.690.689</u></b>	<b><u>228.921.162.502</u></b>

**9. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt vi phạm hành chính, hợp đồng, nộp phạt thuế	4.131.160.307	2.030.587.301
Thù lao Hội đồng quản trị từ công ty con, công ty liên kết	-	100.000.000
Chi phí ủng hộ và tài trợ thiết bị phòng chống Covid	127.207.943	41.520.349.849
Phạt chậm thanh toán	15.739.599.910	39.909.213.343
Hoàn nhập tài sản đã bán năm trước	99.918.545.511	-
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	304.812.215	-
Các chi phí khác	6.682.796.873	6.711.156.358
<b>Cộng</b>	<b><u>126.904.122.759</u></b>	<b><u>90.271.306.851</u></b>

**10. Lãi trên cổ phiếu****10a. Lãi cơ bản/suy giảm 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 mẹ	2.423.168.916.542	1.700.055.767.317
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(159.725.830.590)	(150.705.269.949)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.263.443.085.952	1.549.350.497.368
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	1.035.000.000	1.035.000.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>2.187</u></b>	<b><u>1.497</u></b>

**10b. Thông tin khác**

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	810.274.782.829	573.310.732.794
Chi phí nhân công	836.132.962.813	865.990.973.170
Chi phí khấu hao tài sản cố định	264.018.118.642	189.713.347.046
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.490.224.854.284	3.386.322.904.665
Chi phí khác	441.040.455.978	326.567.334.555
<b>Cộng</b>	<b><u>4.841.691.174.546</u></b>	<b><u>5.341.905.292.230</u></b>

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



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư công nợ liên quan đến mua sắm tài sản cố định như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả tiền mua tài sản cố định	123.027.446.818	118.046.133.879
Trả trước tiền mua tài sản cố định	4.356.856.520	10.862.557.760
Phải thu tiền thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	21.526.007.607
Phải trả tiền nhận lại tài sản cố định đã thanh lý, nhượng bán	79.499.669.996	-

Bên cạnh đó, chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị công trình trong năm là 1.001.367.689.689 VND (số năm trước là 810.018.448.032 VND).

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	24.233.415.435	30.943.665.824
Trên 01 năm đến 05 năm	119.915.155.964	154.718.329.120
Trên 05 năm	629.854.757.862	790.958.722.820
<b>Cộng</b>	<b>774.003.329.261</b>	<b>976.620.717.764</b>

#### 2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn 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.

#### 2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

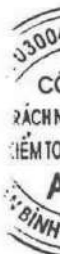
Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

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

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

Tập đoàn không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP**Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)***Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát*

	<b>Tiền lương</b>	<b>Thưởng</b>	<b>Thù lao</b>	<b>Tổng thu nhập</b>
<b>Năm nay</b>				
Ông Nguyễn Văn Hùng - Chủ tịch Hội đồng quản trị	2.426.660.000	1.188.800.000	-	3.615.460.000
Ông Nguyễn Phú Thịnh – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	300.000.000	300.000.000
Ông Phạm Ngọc Thuận - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.836.395.000	1.041.600.000	-	2.877.995.000
Ông Nguyễn Danh Tùng - Thành viên Hội đồng quản trị	897.600.600	485.380.000	-	1.382.980.600
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	180.000.000	180.000.000
Ông Nguyễn Văn Thanh Huy – Phó Tổng Giám đốc	1.239.632.600	694.400.000	-	1.934.032.600
Ông Nguyễn Hoàn Vũ – Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/6/2023)	513.285.000	294.400.000	-	807.685.000
Ông Quảng Văn Việt Cường – Phó Tổng Giám đốc	1.234.895.000	694.400.000	-	1.929.295.000
Ông Giang Quốc Dũng - Phó Tổng Giám đốc	1.232.395.000	694.400.000	-	1.926.795.000
Ông Trịnh Xuân Đức – Phó Tổng Giám đốc	1.231.395.000	694.400.000	-	1.925.795.000
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương – Trưởng Ban kiểm soát	866.660.000	416.080.000	-	1.282.740.000
Bà Huỳnh Thị Quế Anh – Thành viên Ban kiểm soát	366.660.000	168.600.000	-	535.260.000
Ông Huỳnh Vĩnh Thành – Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 29/6/2023)	435.515.000	194.460.000	-	629.975.000
Ông Nguyễn Minh Dương – Thành viên Ban kiểm soát (bỏ nhiệm ngày 29/6/2023)	246.560.000	154.000.000	-	400.560.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân – Kế toán trưởng	1.254.375.800	694.400.000	-	1.948.775.800
<b>Cộng</b>	<b>13.782.029.000</b>	<b>7.415.320.000</b>	<b>480.000.000</b>	<b>21.677.349.000</b>
<b>Năm trước</b>				
Ông Nguyễn Văn Hùng - Chủ tịch Hội đồng quản trị	2.426.160.000	1.200.000.000	-	3.626.160.000
Ông Nguyễn Phú Thịnh – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	300.000.000	300.000.000
Ông Phạm Ngọc Thuận - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.831.524.000	900.000.000	-	2.731.524.000
Ông Nguyễn Danh Tùng - Thành viên Hội đồng quản trị	885.427.200	420.000.000	-	1.305.427.200
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	180.000.000	180.000.000
Ông Nguyễn Văn Thanh Huy – Phó Tổng Giám đốc	1.235.815.200	600.000.000	-	1.835.815.200
Ông Nguyễn Hoàn Vũ – Phó Tổng Giám đốc	1.231.524.000	600.000.000	-	1.831.524.000
Ông Quảng Văn Việt Cường – Phó Tổng Giám đốc	1.231.524.000	600.000.000	-	1.831.524.000
Ông Giang Quốc Dũng - Phó Tổng Giám đốc	1.231.524.000	600.000.000	-	1.831.524.000
Ông Cao Văn Chóng – Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 02/6/2022)	306.540.000	100.000.000	-	406.540.000
Ông Trịnh Xuân Đức – Phó Tổng Giám đốc	1.024.482.000	400.000.000	-	1.424.482.000
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương – Trưởng Ban kiểm soát	866.160.000	420.000.000	-	1.286.160.000
Ông Huỳnh Vĩnh Thành – Thành viên Ban kiểm soát	761.542.000	324.530.000	-	1.086.072.000
Bà Huỳnh Thị Quế Anh – Thành viên Ban kiểm soát	276.160.000	130.000.000	-	406.160.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân – Kế toán trưởng	1.241.071.200	600.000.000	-	1.841.071.200
<b>Cộng</b>	<b>14.549.453.600</b>	<b>6.894.530.000</b>	<b>480.000.000</b>	<b>21.923.983.600</b>



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

### 2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty liên kết
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex - Vsip	Công ty liên kết
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
Công ty TNHH Giải pháp VNNT	Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam
Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Định	Công ty con của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex</b>		
Chi phí dịch vụ khác	11.423.863.206	24.221.940.463
<b>Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex</b>		
Mua vé máy bay	600.161.585	1.332.250.995
Nhận cung cấp dịch vụ khác	11.047.770.715	4.410.758.908
<b>Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương</b>		
Mua hàng hoá, dịch vụ	1.995.762.639	8.870.009.020
<b>Công ty TNHH Giải pháp VNNT</b>		
Phí dịch vụ, cung cấp phần mềm	2.066.600.000	-



# TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)**

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

### *Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3a, V.4, V.6a, V.16a, V.17a và V.22.

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.

### 3. Các sai sót

Trong năm, Tập đoàn thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu Báo cáo tài chính năm trước theo Biên bản kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	2.989.807.039.657	17.050.658.032	3.006.857.697.689
Phải thu ngắn hạn khác	136	2.104.495.060.230	2.385.891.090	2.106.880.951.320
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(49.213.477.200)	40.000.000	(49.173.477.200)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	1.375.081.872	(1.375.081.872)	-
Hàng tồn kho	141	20.863.695.639.447	(21.341.080.840)	20.842.354.558.607
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	(2.309.989.921)	944.439.966	(1.365.549.955)
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	39.255.308.839	391.328.917	39.646.637.756
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	25.878.591.525	(22.058.909)	25.856.532.616
Tài sản cố định hữu hình	221	1.091.054.668.161	1.295.481.650	1.092.350.149.811
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	1.825.353.318.676	11.418.190.025	1.836.771.508.701
Chi phí trả trước dài hạn	261	201.072.786.925	3.968.027.631	205.040.814.556
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	222.191.638.235	1.110.503.270	223.302.141.505
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	3.902.677.816.605	(44.020.996.381)	3.858.656.820.224
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	220.020.195.552	240.902.740.931	460.922.936.483
Phải trả ngắn hạn khác	319	817.810.052.554	(712.219.698)	817.097.832.856
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	421	5.161.461.758.445	(180.303.225.892)	4.981.158.532.553
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.527.468.020.864	54.594.907.191	6.582.062.928.055
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	21.089.807.804	(4.213.038.828)	16.876.768.976
Giá vốn hàng bán	11	3.770.428.628.003	20.480.599.309	3.790.909.227.312
Chi phí bán hàng	25	763.632.480.795	227.647.760	763.860.128.555
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	535.606.714.530	(1.796.911.821)	533.809.802.709
Thu nhập khác	31	222.957.017.696	5.964.144.806	228.921.162.502
Chi phí khác	32	101.520.239.194	(11.248.932.343)	90.271.306.851
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	1.894.709.217.910	57.109.687.920	1.951.818.905.830
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	180.285.756.403	48.754.547.628	229.040.304.031
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	84.194.139	(1.110.503.270)	(1.026.309.131)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	1.714.339.267.368	9.465.643.562	1.723.804.910.930
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	1.685.042.920.260	15.012.847.057	1.700.055.767.317
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	29.296.347.108	(5.547.203.495)	23.749.143.613



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tiếp theo)

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01	1.894.709.217.910	57.109.687.920	1.951.818.905.830
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	189.713.347.046	(108.539.050)	189.604.807.996
Các khoản dự phòng	03	(8.939.593.501)	(984.439.966)	(9.924.033.467)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	340.676.658.908	(19.149.911.611)	321.526.747.297
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	1.380.669.781.447	9.922.890.815	1.390.592.672.262
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(818.530.300.308)	(42.365.510.560)	(860.895.810.868)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	10.879.832.985	(4.359.356.548)	6.520.476.437
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(212.237.684.899)	(64.821.000)	(212.302.505.899)

(\*) Số liệu điều chỉnh Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối – chi tiêu 421 của Kiểm toán Nhà nước là (180.303.225.892) VND, trong đó được điều chỉnh cho Công ty mẹ là (174.756.022.397) VND và Lợi ích cổ đông không kiểm soát là (5.547.203.495) VND.

#### 4. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn do các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp với mỗi bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau.

##### 4a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực bán vé cầu đường;
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản và bất động sản đầu tư;
- Lĩnh vực xây dựng;
- Lĩnh vực kinh doanh thương mại;
- Lĩnh vực sản xuất;
- Các lĩnh vực khác.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn được trình bày ở Phụ lục 07 đính kèm.

##### 4b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

#### 5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Bình Dương, ngày 27 tháng 3 năm 2024



Nguyễn Phước Đại  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Thanh Nhân  
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thuận  
Tổng Giám đốc



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Mới, Tỉnh Bình Dương  
 BẢO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Phụ lục 01: Bảng thuyết minh giá trị sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên doanh, liên kết

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Góp vốn trong năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm	Các điều chỉnh Tăng (giảm) khác	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	5.164.034.802.942	406.000.000.000	747.469.973.250	-	-	6.317.504.776.192
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	327.059.067.542	-	13.020.551.237	(47.520.000.000)	-	292.559.618.779
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	190.723.970.565	-	37.744.597.016	(16.889.700.000)	-	211.578.867.581
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	204.429.288.650	-	16.097.520.923	(12.491.220.000)	-	208.035.589.572
Công ty TNHH Becamex Tokyo	3.038.647.465.183	-	(11.147.439.759)	-	-	3.027.500.025.423
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	236.506.111.174	-	38.119.979.046	(13.300.000.000)	-	261.326.090.219
Công ty Liên doanh TNHH Sin Viet	2.779.741.690	-	480.712.914	-	-	3.260.454.604
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	3.893.322.674.901	-	(299.172.732.546)	-	-	3.594.149.942.356
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật: Becamex Bình Phước	330.755.377.740	190.000.000.000	54.985.219.225	(18.000.000.000)	-	557.740.596.965
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	88.828.127.638	-	(11.989.782.274)	(3.380.000.000)	-	73.458.345.363
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	57.948.029.974	160.000.000.000	42.321.257.088	-	-	260.269.287.062
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam - Singapore	40.138.807.072	67.059.720.000	(26.868.802.641)	-	-	80.329.724.431
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật:	1.685.137.883.114	-	196.478.799.540	(175.445.596.200)	(27.915.995.906)	1.678.255.090.548
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	31.066.504.846	-	535.209.171	-	-	31.601.714.017
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsp	-	36.000.000.000	-	-	-	36.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.291.377.853.031</b>	<b>859.059.720.000</b>	<b>798.075.062.189</b>	<b>(287.026.516.200)</b>	<b>(27.915.995.906)</b>	<b>16.633.570.123.113</b>

Đơn vị tính: VND

Bình Dương, ngày 27 tháng 3 năm 2024



Phước Ngọc Thuận  
 Tổng Giám đốc

*(Handwritten signature)*  
 Nguyễn Thị Thanh Nhân  
 Kế toán trưởng

Nguyễn Phước Đại  
 Người lập biểu



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Phụ lục 02: Bảng tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**


Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	801.644.624.660	774.566.895.162	808.794.474.634	124.207.462.625	37.009.746.529	2.546.223.203.610
Mua trong năm	202.924.065	7.016.993.525	40.172.807.424	26.418.501.773	-	73.811.226.787
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.508.867.540	-	8.411.096.728	-	-	9.919.964.268
Thanh lý, nhượng bán	(43.636.364)	(2.795.510.969)	(4.586.986.454)	(36.608.000)	-	(7.462.741.787)
Giảm do điều chỉnh phân loại sang tài sản cố định vô hình	-	-	-	(1.926.311.200)	-	(1.926.311.200)
<b>Số cuối năm</b>	<b>803.312.779.901</b>	<b>778.788.377.718</b>	<b>852.791.392.332</b>	<b>148.663.045.198</b>	<b>37.009.746.529</b>	<b>2.620.565.341.678</b>
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	134.915.694.253	219.058.278.924	490.747.689.680	68.049.439.188	10.195.858.064	922.966.960.109
Chờ thanh lý	-	106.666.666	-	366.907.909	-	473.574.575
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	318.544.956.666	385.383.530.700	640.605.948.341	87.326.619.269	22.011.998.823	1.453.873.053.799
Khấu hao trong năm	25.707.189.876	51.783.562.775	58.333.142.467	17.853.263.348	1.372.242.899	155.049.401.365
Thanh lý, nhượng bán	(43.636.364)	(2.795.510.969)	(1.942.971.909)	(2.011.332.216)	-	(6.793.451.458)
Giảm do điều chỉnh phân loại sang tài sản cố định vô hình	-	-	-	(481.577.796)	-	(481.577.796)
<b>Số cuối năm</b>	<b>344.208.510.178</b>	<b>434.371.582.506</b>	<b>696.996.118.899</b>	<b>102.686.972.605</b>	<b>23.384.241.722</b>	<b>1.601.647.425.910</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	483.099.667.994	389.183.364.462	168.188.526.293	36.880.843.356	14.997.747.706	1.092.350.149.811
<b>Số cuối năm</b>	<b>459.104.269.723</b>	<b>344.416.795.212</b>	<b>155.795.273.433</b>	<b>45.976.072.593</b>	<b>13.625.504.807</b>	<b>1.018.917.915.768</b>


Trong đó:

Tạm thời chưa sử dụng  
 Đang chờ thanh lý

Bình Dương, ngày 27 tháng 3 năm 2024

  
 Nguyễn Thị Thanh Nhân  
 Kế toán trưởng



  
 Nguyễn Phước Đại  
 Người lập biểu






**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP**


Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
**BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023  
**Phụ lục 03: Bảng tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	138.970.017.843	93.782.832.854	415.364.130	233.168.214.827
Mua trong năm	-	7.196.756.440	-	7.196.756.440
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	3.336.600.000	-	3.336.600.000
Tăng do điều chỉnh phân loại từ tài sản cố định hữu hình	-	1.926.311.200	-	1.926.311.200
Nhiệm lại tài sản đã bán	8.800.000.000	-	-	8.800.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>147.770.017.843</b>	<b>106.242.500.494</b>	<b>415.364.130</b>	<b>254.427.882.467</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	30.894.304.490	415.364.130	31.309.668.620
Chờ thanh lý	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	34.791.525.513	44.653.829.866	415.364.130	79.860.719.509
Khấu hao trong năm	6.828.624.626	24.079.316.677	-	30.907.941.303
Tăng do điều chỉnh phân loại từ tài sản cố định hữu hình	-	481.577.796	-	481.577.796
Nhiệm lại tài sản đã bán	2.464.000.056	-	-	2.464.000.056
<b>Số cuối năm</b>	<b>44.084.150.195</b>	<b>69.214.724.339</b>	<b>415.364.130</b>	<b>113.714.238.664</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	104.178.492.330	49.129.002.988	-	153.307.495.318
<b>Số cuối năm</b>	<b>103.685.867.648</b>	<b>37.027.776.155</b>	-	<b>140.713.643.803</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

Bình Dương, ngày 27 tháng 3 năm 2024

  
 Nguyễn Thị Thanh Nhiên  
 Kế toán trưởng

  
 Phạm Ngọc Quân  
 Tổng Giám đốc

  
 Nguyễn Phước Đại  
 Người lập biểu



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
**BẢO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Phụ lục 04: Bảng tăng, giảm thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu	
Thuế GTGT hàng bán nội địa	57.695.315.115	-	14.005.385.792	(66.682.004.006)	5.532.003.373	513.306.472	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	104.418.820.247	99.334.675.110	416.345.779.321	(80.602.223.496)	313.979.451.260	2.869.296.114	
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	114.445.292	-	69.760.942	(179.605.645)	4.600.589	-	
Thuế thu nhập cá nhân	11.086.079.474	1.173.997.325	53.153.217.310	(52.664.471.181)	11.751.807.573	1.350.889.295	
Thuế nhà đất	-	1.938.284.501	22.283.077.445	(22.283.077.445)	-	1.938.284.501	
Các loại thuế khác	338.972.225	-	2.392.756.167	(2.218.537.838)	513.190.554	-	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	287.269.304.130	-	705.743.294.678	(992.497.044.737)	515.554.071	-	
- Trong đó: Lợi nhuận nộp ngân sách nhà nước (**)	93.731.813.118	-	696.312.026.882	(790.243.846.000)	-	-	
<b>Cộng</b>	<b>460.922.936.483</b>	<b>102.446.866.936</b>	<b>1.213.993.271.655</b>	<b>(1.217.126.964.348)</b>	<b>(29.717.545.816)</b>	<b>6.671.776.382</b>	

(\*) Thuế TNDN tạm nộp của Công ty mẹ cho hoạt động tăng trước để sang nhượng và thuế đất đã ghi nhận doanh thu trong năm và căn trừ thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp của bất động sản ghi doanh thu trong năm của Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị

(\*\*) Cổ tức Công ty mẹ phải nộp về ngân sách nhà nước theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2023

Bình Dương, ngày 27 tháng 3 năm 2024

  
**Nguyễn Phước Đại**  
 Người lập biểu

  
**Nguyễn Thị Thanh Nhân**  
 Kế toán trưởng

  
**Phước Ngọc Tuấn**  
 Tổng Giám đốc



## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
BẢO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Phụ lục 05: Bảng chi tiết số phát sinh về các khoản vay

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Phản bổ chi phí tư vấn phát hành	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	3.242.340.991.221	6.660.030.865.673	-	-	(3.823.054.034.694)	6.079.317.822.200
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân	142.699.100.000	88.260.000.000	-	-	(117.351.000.000)	113.608.100.000
Vay dài hạn đến hạn trả	352.181.795.140	-	730.795.199.148	-	(575.051.039.486)	507.925.954.802
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	1.213.458.908.219	-	3.082.686.851.689	9.207.758.448	(1.621.000.000.000)	2.684.353.518.356
<b>Cộng</b>	<b>4.950.680.794.580</b>	<b>6.748.290.865.673</b>	<b>3.813.482.050.837</b>	<b>9.207.758.448</b>	<b>(6.136.456.074.180)</b>	<b>9.385.205.395.358</b>

Đơn vị tính: VND

### Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Phản bổ chi phí tư vấn phát hành	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	1.972.649.811.482	29.640.242.788	(730.795.199.148)	-	-	1.271.494.855.122
Trái phiếu thường	8.963.051.760.366	3.206.000.000.000	(3.082.686.851.689)	53.035.263.928	(79.658.461.539)	9.059.741.711.066
<b>Cộng</b>	<b>10.935.701.571.848</b>	<b>3.235.640.242.788</b>	<b>(3.813.482.050.837)</b>	<b>53.035.263.928</b>	<b>(79.658.461.539)</b>	<b>10.331.236.566.188</b>

### Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong năm

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Phản bổ chi phí tư vấn phát hành	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	1.972.649.811.482	29.640.242.788	(730.795.199.148)	-	-	1.271.494.855.122
Trái phiếu thường	8.963.051.760.366	3.206.000.000.000	(3.082.686.851.689)	53.035.263.928	(79.658.461.539)	9.059.741.711.066
<b>Cộng</b>	<b>10.935.701.571.848</b>	<b>3.235.640.242.788</b>	<b>(3.813.482.050.837)</b>	<b>53.035.263.928</b>	<b>(79.658.461.539)</b>	<b>10.331.236.566.188</b>

Bình Dương, ngày 27 tháng 3 năm 2024

  
Nguyễn Phước Đại  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thuần  
Kế toán trưởng



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP**

Địa chỉ: Số 8, đường Hùng Vương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương


BAO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Phụ lục 06: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	10.350.000.000.000	11.944.006.419	7.777.275.814	(185.236.096.384)	1.174.006.757.878	4.724.394.698.809	1.014.725.371.342	17.097.612.013.878
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	1.700.055.767.317	23.749.143.613	1.723.804.910.930
Tăng (giảm) khoản vốn phải trả trong năm trước	-	-	-	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	-	412.241.744.704	(562.208.770.041)	(738.244.612)	(150.705.269.949)
Có tức đã chi trả năm trước	-	-	-	-	-	(724.500.000.000)	(60.288.500.000)	(764.788.500.000)
Khoản điều chỉnh tăng 42.1 từ hạch toán liên kết theo vốn chủ	-	-	-	-	-	38.034.115.678	-	38.034.115.678
Lợi nhuận nộp ngân sách theo KTNŞ	-	-	-	-	-	(189.768.869.454)	-	(189.768.869.454)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	698.793.739	(62.865.667)	635.908.072
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>10.350.000.000.000</b>	<b>11.944.006.419</b>	<b>7.777.275.814</b>	<b>(185.236.096.384)</b>	<b>1.586.248.502.582</b>	<b>4.986.705.736.048</b>	<b>1.007.384.884.676</b>	<b>17.764.824.309.155</b>
Số dư đầu năm nay	10.350.000.000.000	11.944.006.419	7.777.275.814	(185.236.096.384)	1.586.248.502.582	4.986.705.736.048	1.007.384.884.676	17.764.824.309.155
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	2.423.168.916.542	(143.081.149.333)	2.280.087.767.209
Tăng (giảm) khoản vốn phải trả trong năm nay	-	-	-	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	-	-	492.173.310.180	(650.951.398.440)	(947.742.330)	(159.725.830.590)
Có tức đã chi trả năm nay	-	-	-	-	-	(734.268.186.882)	(17.370.600.000)	(751.638.786.882)
Điều chỉnh các giao dịch về hàng hóa tồn kho nội bộ đã thực hiện	-	-	-	-	-	296.787.804.272	-	296.787.804.272
Điều chỉnh về phần tài sản thuế hoãn lại	-	-	-	-	-	(59.357.560.855)	-	(59.357.560.855)
Khoản điều chỉnh tăng 42.1 từ các giao dịch liên kết đã thực hiện	-	-	-	-	-	42.726.524.312	-	42.726.524.312
Điều chỉnh khoản lãi nội bộ từ giao dịch liên kết trả về NCI do mẹ giảm tỉ lệ sở hữu từ 30% xuống còn 24,06%	-	-	-	-	(3.836.005.742)	(1.881.510.168)	75.852.953.761	75.852.953.761
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	6.302.930.324.830	(948.795.644)	(6.666.311.554)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>10.350.000.000.000</b>	<b>11.944.006.419</b>	<b>7.777.275.814</b>	<b>(185.236.096.384)</b>	<b>2.074.595.807.020</b>	<b>6.302.930.324.830</b>	<b>910.889.551.130</b>	<b>19.472.890.868.839</b>

Bình Dương ngày 27 tháng 3 năm 2024



Nguyễn Thị Thanh Nhân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Phước Đại  
Người lập biểu



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
 BẢO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Phụ lục 07: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Năm nay	Lĩnh vực bán vé cầu đường	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản và bất động sản đầu tư	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực sản xuất	Lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	-	6.278.673.863.486	100.739.673.023	295.785.905.153	376.960.626.869	933.627.055.387	(665.431.819)	7.985.121.692.099
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	(80.630.360.978)	(1.293.830.088)	(3.798.867.836)	(4.841.419.337)	(11.990.854.634)	-	(102.555.332.873)
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	-	<b>6.198.043.502.508</b>	<b>99.445.842.935</b>	<b>291.987.037.317</b>	<b>372.119.207.532</b>	<b>921.636.200.753</b>	<b>(665.431.819)</b>	<b>7.882.566.359.226</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	2.583.697.564.519	20.529.964.543	14.111.303.255	(27.065.179.324)	216.469.405.204	(228.747.900)	2.807.514.310.297
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	(34.925.380.834)	2.782.588.929.463
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	131.071.246.067
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	-	-	-	(906.368.644.124)
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-	798.075.062.189
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-	-	-	18.695.690.689
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	-	-	(126.904.122.759)
Chi phí khác	-	-	-	-	-	-	-	(416.345.779.321)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-	-	-	-	(724.614.995)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-	2.280.087.767.209
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>63.307.313.267</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	-	<b>58.964.572.357</b>	<b>892.500.000</b>	-	<b>3.450.240.910</b>	-	-	-
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	-	<b>73.448.624.465</b>	<b>3.305.272.700</b>	-	<b>8.898.968.855</b>	<b>11.240.331.408</b>	-	<b>96.893.197.428</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	-	-	<b>6.712.457.456</b>	-	-	-	-	<b>6.712.457.456</b>



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BAO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Phụ lục 07: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Năm trước	Lĩnh vực bán về cầu đường	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản và bất động sản đầu tư	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực sản xuất	Lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	-	4.675.286.614,496	217.512.961,077	389.592.767,997	569.188.652,686	937.737.574,749	-	6.789.318.571,005
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	(154.342.921,811)	(7.180.647,672)	(12.861.433,124)	(18.790.343,130)	(30.957.066,189)	-	(224.132.411,926)
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	-	<b>4.520.943.692,685</b>	<b>210.332.313,405</b>	<b>376.731.334,872</b>	<b>550.398.309,556</b>	<b>906.780.508,560</b>	-	<b>6.565.186.159,079</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	1.196.639.992,948	32.147.433,109	(2.924.238,547)	60.812.796,032	214.058.548,680	-	1.500.744.532,222
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	(24.137.531,719)	1.476.607.000,503
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-	73.526.610,163	(879.521.392,089)
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	-	-	1.142.556,831,602	228.921.162,502
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	(90.271.306,851)	(229.040.304,031)
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-	-	1.026.309,131	1.723.804,910,930
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	-	<b>111.008.692,767</b>	<b>1.172.500,000</b>	-	<b>40.226.633,397</b>	<b>1.638.667,362</b>	-	<b>159.752.172,300</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	-	<b>122.672.975,299</b>	<b>4.281.631,679</b>	-	<b>25.482.469,828</b>	<b>17.026.432,859</b>	-	<b>169.463.509,665</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	-	<b>(8.744.146,244)</b>	<b>7.334.515,497</b>	<b>(4.651.995,238)</b>	<b>(5.107.682,538)</b>	-	-	<b>(11.169.308,523)</b>



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BAO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

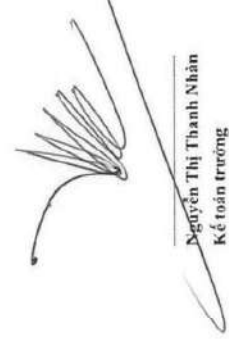
Phụ lục 07: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Số cuối năm	Lĩnh vực kinh doanh					Lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
	Lĩnh vực bán vé cầu đường	Lĩnh vực kinh doanh sân và bất động sản đầu tư	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực sản xuất			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	-	24.298.558.369.656	191.430.732.336	234.085.090.439	255.727.586.488	30.011.166.600	-	25.009.812.945.519
Tài sản phải bỏ cho bộ phận	-	7.175.571.451.580	(13.624.164.749)	121.202.527.218	(50.980.646.752)	828.869.854.004	-	8.061.039.021.302
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận								20.353.049.970.436
<b>Tổng tài sản</b>								<b>53.423.901.937.257</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	2.631.196.135.610	320.781.509.663	135.533.216.551	312.126.319.698	341.860.871.027	-	3.741.498.052.548
Nợ phải trả phải bỏ cho bộ phận	-	26.892.688.011.481	(9.338.487.270)	51.277.961.149	(34.943.949.189)	1.810.498.027.908	-	28.710.181.564.078
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận								1.499.331.451.802
<b>Tổng nợ phải trả</b>								<b>33.951.011.068.428</b>
Số đầu năm	-	23.303.275.146.077	104.668.859.543	207.672.618.886	170.892.598.624	(249.828.427.741)	-	23.536.680.795.391
Tài sản trực tiếp của bộ phận	-	4.218.918.139.137	(28.256.410.948)	124.563.031.309	(73.941.471.798)	484.187.945.466	-	4.725.471.233.167
Tài sản phải bỏ cho bộ phận	-							20.043.289.481.845
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận								<b>48.305.441.510.403</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	5.349.353.768.200	246.340.028.974	172.632.989.050	333.670.736.433	273.226.185.912	-	6.375.223.708.570
Nợ phải trả phải bỏ cho bộ phận	-	21.547.165.638.521	(19.300.015.224)	25.934.253.903	(62.493.223.291)	1.095.637.461.911	-	22.586.944.115.821
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận								1.578.449.376.858
<b>Tổng nợ phải trả</b>								<b>30.540.617.201.248</b>

Bình Dương ngày 27 tháng 3 năm 2024

  
Nguyễn Thị Thanh Nhân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Phước Đại  
Người lập biểu

