



Ký bởi: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP  
 Email: info@becamex.com.vn  
 Ngày ký: 09.10.2023 00:39:02+07:00

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

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

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
 ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG  
 KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
 Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

Mã chứng khoán: BCM

Trụ sở chính: Số 8, đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.

Điện thoại: 0274 3822 655 Fax: 0274 3822 713

Người công bố thông tin gồm:

1. Ông Nguyễn Văn Hùng - Chủ tịch HĐQT - Người đại diện pháp luật.
2. Ông Phạm Ngọc Thuận - Tổng giám đốc - Người đại diện pháp luật.

Địa chỉ: Số 8, đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.

Điện thoại: 0274 3822 655 Fax: 0274 3822 713

**Loại thông tin công bố:**

Định kỳ  24h  72h  theo yêu cầu  khác

**Nội dung thông tin công bố:**

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP công bố Báo cáo tài chính Hợp nhất và Báo cáo tài chính Tổng hợp Quý III năm 2023.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày 30/10/2023 tại đường dẫn: <http://www.becamex.com.vn> mục **Quan Hệ Cổ Động**.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC Quý III năm 2023

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

**Người công bố thông tin**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHẠM NGỌC THUẬN**



23100032



Ký bởi: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP  
Email: info@becamex.com.vn  
Ngày ký: 29.10.2023 14:56:15+07:00

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

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

## **GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

Tên Công ty : Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

Mã chứng khoán: BCM

Trụ sở chính: Số 8, đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.

Điện thoại: 0274 3822 655 Fax: 0274 3822 713

**Giải trình thay đổi số liệu lợi nhuận sau thuế TNDN trong BCTC quý 3 năm 2023 so với cùng kỳ năm 2022:**

| STT | Khoản mục                               | Quý 3 năm 2023<br>(đồng) | Quý 3 năm 2022<br>(đồng) | Tỷ lệ<br>(%) |
|-----|---|--------------------------|--------------------------|--------------|
| 1   | Lợi nhuận sau thuế TNDN - BCTC tổng hợp | 294.289.755.550          | 147.954.236.098          | 198,91       |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế TNDN - BCTC hợp nhất | 215.630.028.571          | 259.159.391.945          | 83,20        |

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong BCTC tổng hợp quý 3 năm 2023 tăng 98,91% so với cùng kỳ năm 2022. Lý do: Trong quý 3 năm 2023, doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty mẹ tăng 124.648.000.000 đồng làm cho lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng so với cùng kỳ năm trước. Đây là nguyên nhân chính làm cho lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ quý 3 năm 2023 tăng 146.336.000.000 đồng (tương đương tăng 98,91%) so với cùng kỳ năm trước.

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong BCTC hợp nhất quý 3 năm 2023 giảm 16,80% so với cùng kỳ năm 2022. Nguyên nhân: Trong quý 3 năm 2023, doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm 1.115.151.000.000 đồng làm cho lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất giảm so với cùng kỳ năm trước. Đây là nguyên nhân chính làm cho lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 3 năm 2023 giảm 43.529.000.000 đồng (tương đương giảm 16,80%) so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng./.

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC quý 3 năm 2023

Ngày 27 tháng 10 năm 2023

**Người công bố thông tin**



**PHẠM NGỌC NHÂN**  
29100375

**Tổng Công ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp - CTCP**  
\*\*\*\*\*

# **BÁO CÁO QUYẾT TOÁN TỔNG HỢP**

**QUÍ III NĂM 2023**

**Kính gửi :**

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

## MỤC LỤC

|   | Trang   |
|---|---------|
| 1. Mục lục  | 1       |
| 2. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 30 tháng 09 năm 2023  | 2 - 5   |
| 3. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 6       |
| 4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023           | 7 - 8   |
| 5. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023    | 9 - 44  |
| 6. Phụ lục  | 45 - 48 |

\*\*\*\*\*



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**  
(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| <b>CHỈ TIÊU</b>                                  | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>Số cuối kỳ</b>         | <b>Số đầu năm</b>         |
|--|--------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b>   |                    | <b>29.097.471.912.834</b> | <b>27.686.410.105.699</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>     | <b>110</b>   | V.1                | <b>467.603.777.339</b>    | <b>878.221.323.927</b>    |
| 1. Tiền  | 111          |                    | 467.603.777.339           | 778.221.280.785           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                    | 112          |                    |                           | 100.000.043.142           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>             | <b>120</b>   |                    | <b>15.000.000.000</b>     | <b>15.000.000.000</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               | 15.000.000.000            | 15.000.000.000            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>          | <b>130</b>   |                    | <b>5.903.975.541.309</b>  | <b>5.358.850.823.299</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng              | 131          | V.3                | 3.233.622.360.943         | 2.402.289.524.526         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn              | 132          | V.4                | 432.375.310.499           | 281.047.852.163           |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                      | 133          |                    |                           |                           |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây c | 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.6                | 2.233.477.869.867         | 2.670.013.446.610         |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi            | 137          |                    |                           |                           |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                       | 139          |                    |                           |                           |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                          | <b>140</b>   |                    | <b>22.603.493.613.116</b> | <b>21.303.483.742.825</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                  | 141          | V.7                | 22.603.493.613.116        | 21.303.483.742.825        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                | 149          |                    |                           |                           |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                  | <b>150</b>   |                    | <b>107.398.981.070</b>    | <b>130.854.215.648</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                    | 151          | V.8a               | 63.224.328.906            | 32.403.926.225            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ           | 152          |                    | 33.112.162.108            |                           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước      | 153          | V.15               | 11.062.490.056            | 98.450.289.423            |
| 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: Số 8, đường Hùng Vương, P.Hòa Phú, TP Thủ Dầu Một, Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III**

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu năm                |
|---|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>13.131.002.127.551</b> | <b>12.698.012.957.736</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             |                           |                           |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             |                           |                           |
| 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        |             |                           |                           |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             |                           |                           |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>668.860.863.631</b>    | <b>688.515.198.612</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.9         | 612.425.342.726           | 622.682.481.725           |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 1.571.767.805.139         | 1.503.831.468.890         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (959.342.462.413)         | (881.148.987.165)         |
| 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.10        | 56.435.520.905            | 65.832.716.887            |
| - Nguyên giá                                    | 228        |             | 120.818.937.519           | 113.118.177.519           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229        |             | (64.383.416.614)          | (47.285.460.632)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | V.11        | <b>508.265.601.130</b>    | <b>452.614.861.257</b>    |
| - Nguyên giá                                    | 231        |             | 626.592.989.462           | 557.005.105.803           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 232        |             | (118.327.388.332)         | (104.390.244.546)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>15.829.697.003</b>     | <b>16.238.554.803</b>     |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             |                           |                           |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | V.12        | 15.829.697.003            | 16.238.554.803            |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | <b>11.791.295.081.301</b> | <b>11.366.502.004.019</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        | V.2b        | 911.380.573.740           | 911.380.573.740           |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        | V.2b        | 10.409.605.816.268        | 10.078.605.816.268        |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        | V.2b        | 592.369.220.800           | 592.369.220.800           |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        | V.2b        | (122.060.529.507)         | (215.853.606.789)         |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             |                           |                           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>146.750.884.486</b>    | <b>174.142.339.045</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.8b        | 146.750.884.486           | 174.142.339.045           |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |             |                           |                           |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             |                           |                           |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             |                           |                           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>42.228.474.040.385</b> | <b>40.384.423.063.435</b> |



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III**

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

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

| CHỈ TIÊU   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu năm                |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
|  |            |             |                           |                           |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                           | <b>300</b> |             | <b>28.410.808.748.701</b> | <b>27.187.265.586.797</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                            | <b>310</b> |             | <b>17.741.593.637.080</b> | <b>16.846.724.447.853</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                   | 311        | V.13a       | 489.204.651.094           | 429.378.662.646           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn             | 312        | V.14        | 3.336.161.145.461         | 3.758.753.179.372         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước           | 313        | V.15        | 96.280.668.721            | 156.379.640.700           |
| 4. Phải trả người lao động                       | 314        | V.16        | 33.333.350.835            | 31.201.122.639            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                     | 315        | V.17        | 7.541.596.604.578         | 7.423.370.038.595         |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                      | 316        |             |                           |                           |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây d | 317        |             |                           |                           |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn             | 318        |             |                           |                           |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                        | 319        | V.18a       | 1.164.188.649.430         | 863.436.219.537           |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 320        | V.19a       | 4.622.378.744.128         | 3.751.104.662.939         |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                   | 321        |             |                           |                           |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    | 322        | V.20        | 458.449.822.833           | 433.100.921.425           |
| 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>10.669.215.111.621</b> | <b>10.340.541.138.944</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                    | 331        | V.13b       | 2.354.656.478             | 16.304.996.478            |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn              | 332        |             |                           |                           |
| 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        |             |                           |                           |
| 7. Phải trả dài hạn khác                         | 337        | V.18b       | 4.428.260.000             | 4.688.260.000             |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn              | 338        | V.19b       | 10.523.918.372.698        | 10.181.034.060.021        |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                         | 339        |             |                           |                           |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                              | 340        |             |                           |                           |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả              | 341        |             |                           |                           |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                    | 342        |             |                           |                           |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ         | 343        | V.21        | 138.513.822.445           | 138.513.822.445           |



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP CTCP**  
Địa chỉ: Số 8, đường Hùng Vương, P.Hòa Phú, TP Thủ Dầu Một, Bình Dương  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023  
**Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu năm                |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                    | <b>400</b> |             | <b>13.817.665.291.684</b> | <b>13.197.157.476.638</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>410</b> | <b>V.22</b> | <b>13.817.665.291.684</b> | <b>13.197.157.476.638</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                    | 411        | V.22b       | 10.350.000.000.000        | 10.350.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     | 411a       |             | 10.350.000.000.000        | 10.350.000.000.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi  | 411b       |             |                           |                           |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      | 412        |             |                           |                           |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu                          | 413        |             |                           |                           |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                                   | 414        |             |                           |                           |
| 5. Cổ phiếu quỹ  | 415        |             |                           |                           |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản                           | 416        |             |                           |                           |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                                | 417        |             |                           |                           |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                                     | 418        |             | 1.793.697.770.007         | 1.344.134.312.379         |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp                           | 419        |             |                           |                           |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                            | 420        |             |                           |                           |
| <b>11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>                 | <b>421</b> |             | <b>1.673.967.521.677</b>  | <b>1.503.023.164.259</b>  |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 922.382.006.631           | 1.503.023.164.259         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 751.585.515.046           |                           |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản                         | 422        |             |                           |                           |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>                        | <b>430</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>42.228.474.040.385</b> | <b>40.384.423.063.435</b> |

Bình Dương, ngày 27 tháng 10 năm 2023

Nguyễn Phước Đại  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh Nhân  
Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thuận  
Tổng Giám đốc





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**  
 (Dạng đầy đủ)

Từ ngày 01 tháng 07 năm 2023 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                   |
|--|-------|-------------|------------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------|
|  |       |             | Quý này          |                 | Năm nay                           | Năm trước         |
|  |       |             | Năm nay          | Năm trước       | Năm nay                           | Năm trước         |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | VI.1        | 759.630.703.466  | 650.680.473.774 | 2.024.008.011.930                 | 2.915.736.899.836 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    | VI.2        | 7.883.522.300    | 66.880.862      | 8.307.971.817                     | 3.341.514.167     |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 751.747.181.166  | 650.613.592.912 | 2.015.700.040.113                 | 2.912.395.385.669 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.3        | 139.720.796.639  | 236.555.309.758 | 586.443.219.379                   | 1.030.143.654.103 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 612.026.384.527  | 414.058.283.154 | 1.429.256.820.734                 | 1.882.251.731.566 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.4        | 93.459.365.498   | 73.922.774.756  | 373.111.929.530                   | 174.607.325.250   |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | VI.5        | 112.747.647.631  | 107.900.066.031 | 369.411.180.069                   | 420.949.129.076   |
| Trong đó: chi phí lãi vay                          | 23    |             | 112.747.647.631  | 107.900.066.031 | 463.196.118.051                   | 418.625.049.076   |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    | VI.6        | 169.038.080.613  | 154.014.696.073 | 533.603.804.962                   | 408.074.455.512   |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | VI.7        | 81.662.971.524   | 57.675.003.562  | 178.831.750.898                   | 131.947.618.730   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 342.037.050.257  | 168.391.292.244 | 720.522.014.335                   | 1.095.887.853.498 |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | VI.8        | 3.982.967.856    | 1.166.379.554   | 137.725.556.467                   | 14.580.491.413    |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | VI.9        | 567.518.116      | 649.029.176     | 8.406.311.136                     | 45.778.404.309    |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | 3.415.449.740    | 517.350.378     | 129.319.245.331                   | (31.197.912.896)  |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 345.452.499.997  | 168.908.642.622 | 849.841.259.666                   | 1.064.689.940.602 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    |             | 51.162.744.447   | 20.954.406.524  | 98.255.744.620                    | 188.845.296.120   |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 52    |             |                  |                 |                                   |                   |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 294.289.755.550  | 147.954.236.098 | 751.585.515.046                   | 875.844.644.482   |

Bình Dương, ngày 27 tháng 10 năm 2023

  
 Nguyễn Phước Đại  
 Người lập biểu

  
 Nguyễn Thị Thanh Nhân  
 Kế toán trưởng

  
 Phạm Ngọc Thuận  
 Tổng Giám đốc



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                          |
|--|-----------|-------------|-----------------------------------|--------------------------|
|  |           |             | Năm nay                           | Năm trước                |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |             |                                   |                          |
| <i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>   | <i>01</i> |             | <i>849.841.259.666</i>            | <i>1.064.689.940.602</i> |
| <i>2. Điều chỉnh cho các khoản:</i>  |           |             |                                   |                          |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  | 02        |             | 109.828.575.016                   | 99.695.902.681           |
| - Các khoản dự phòng   | 03        |             | (93.793.077.282)                  |                          |
| - 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        |             | (466.951.303.108)                 | (175.864.804.189)        |
| - Chi phí lãi vay  | 06        |             | 463.196.118.051                   | 418.625.049.076          |
| - Các khoản điều chỉnh khác  | 07        |             |                                   |                          |
| <i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>                    | <i>08</i> |             | <i>862.121.572.343</i>            | <i>1.407.146.088.170</i> |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |             | (837.529.092.946)                 | 793.150.719.594          |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |             | (861.785.984.006)                 | (1.087.150.265.463)      |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả  | 11        |             | 121.421.084.649                   | 398.873.144.583          |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |             | (3.428.948.122)                   | 1.930.740.042            |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13        |             |                                   |                          |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        |             | (1.225.186.154.714)               | (1.048.751.815.190)      |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        |             | (355.769.741)                     | (87.191.912.281)         |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16        |             |                                   | 900.000                  |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17        |             | (105.728.798.592)                 | (59.623.825.749)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |             | <b>(2.050.472.091.129)</b>        | <b>318.383.773.706</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        |             | (72.940.102.719)                  | (32.255.674.410)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22        |             | (46.296.296)                      | 1.336.603.988            |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |             | (200.000.000.000)                 |                          |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |             | 201.000.000.000                   |                          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        |             | (99.000.000.000)                  | (745.782.000.000)        |
| 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        |             | 625.765.308.137                   | 161.334.270.598          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |             | <b>454.778.909.122</b>            | <b>(615.366.799.824)</b> |




**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP CTCP**  
 Địa chỉ: Số 8, đường Hùng Vương, P.Hòa Phú, TP Thủ Dầu Một, Bình Dương  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp** (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                            |
|--|-----------|-------------|-----------------------------------|----------------------------|
|  |           |             | 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        |             | 3.921.769.951.746                 | 2.449.325.642.594          |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        |             | (2.736.694.316.327)               | (3.616.104.081.996)        |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  | 35        |             |                                   |                            |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |             |                                   | (358.437.729)              |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>  | <b>40</b> |             | <b>1.185.075.635.419</b>          | <b>(1.167.136.877.131)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>  | <b>50</b> |             | <b>(410.617.546.588)</b>          | <b>(1.464.119.903.249)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  | <b>60</b> | V.1         | <b>878.221.323.927</b>            | <b>2.703.400.108.778</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        |             |                                   |                            |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>  | <b>70</b> | V.1         | <b>467.603.777.339</b>            | <b>1.239.280.205.529</b>   |

Bình Dương, ngày 27 tháng 10 năm 2023

  
 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: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### I. 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 cưa 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 Tổng Công ty

*Các Công ty con*

| Tên công ty   | Địa chỉ trụ sở chính  | Hoạt động kinh doanh chính   | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|---|--|---------------|---------------|------------------------|
| 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%                 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương   | Lô I, 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%                 |
| 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. Sản lắp đặt băng, 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%                 |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước                    | Đường TC3, Khu Công Nghiệp Mỹ Phước 1, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương  | Khám chữa bệnh   | 65,47%        | 65,47%        | 65,47%                 |
| Trường Đại học Quốc tế Miền Đông                      | Khu đô thị mới thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch  | Giáo dục   | 51,00%        | 51,00%        | 51,00%                 |



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

| Tên công ty   | Địa chỉ trụ sở chính   | Hoạt động kinh doanh chính                                 | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|--|--|---------------|---------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex           | vụ và Đô thị Bình Dương, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  | Khám và chữa bệnh  | 85,00%        | 85,00%        | 85,00%                 |
| Công ty TNHH MTV Hỗ trợ khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71  | Đại lộ Bình Dương, Khu Gò Cát, Phường Lái Thiêu, TP. Thuận An, Tỉnh Bình Dương                               | Dịch vụ tư vấn   | 100%          | 100%          | 100%                   |
| 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%                 |
| 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%                 |
| Công ty TNHH MTV Aspirer (***)                              | 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%                   |
| 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%                   |

(\*) 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 trình bày 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.

### Các Công ty liên doanh, liên kết

| Tên công ty                                 | Địa chỉ trụ sở chính  | Hoạt động kinh doanh chính                          | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ phân sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|---|---|---------------|-------------------|------------------------|
| 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, | Duy tu, sửa chữa, khai thác thu phí giao thông. Xây | 49,76%        | 49,76%            | 49,76%                 |



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

| Tên công ty  | Địa chỉ trụ sở chính   | Hoạt động kinh doanh chính                           | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|--|--|--|---------------|-------------------|------------------------|
|  | Tỉnh Bình Dương  | dựng dân dụng & công nghiệp, kinh doanh bất động sản |               |                   |                        |
| 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%                 |
| 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%                 |
| 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%                 |
| 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%                 |
| 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%                 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông                        | Lô M2 Lý Thái Tổ, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương   | Kinh doanh giáo dục                                  | 50,00%        | 50,00%            | 50,00%                 |
| 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                          | 25,53%        | 25,53%            | 25,53%                 |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước                  | Quốc lộ 13 Xã Minh Thành, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước  | Đầu tư, kinh doanh bất động sản                      | 40,00%        | 40,00%            | 40,00%                 |
| Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương                                    | Đường ĐT750, Xã Cây Trường, Huyện Bàu Bàng, Tỉnh Bình Dương  | Nuôi trồng, kinh doanh cao su, mù cao su             | 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%                 |
| 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, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương      | Cung cấp dịch vụ lắp đặt hệ thống điện               | 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%                 |
| 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      | Truyền tải và phân phối điện                         | 36,00%        | 36,00%            | 36,00%                 |

**Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**

| Tên đơn vị | Địa chỉ |
|------------|---------|
|------------|---------|



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

| 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   |

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

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tổng Công ty 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.

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty 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 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

### 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

### 2. 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 kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ 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 kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào chi tiêu Chênh lệch tỷ giá hối đoái.

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 Tổng Công ty và ngân hàng.
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tổng Công ty 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 Tổng Công ty 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 Tổng Công ty 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 Tổng Công ty 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 kỳ kế toán 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 Tổng Công ty 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 Tổng Công ty 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 Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch).

### 3. 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.

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*





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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tổng Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ 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 Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

### *Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi 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 con, công ty liên doanh, liên kết*

#### *Công ty con*

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

#### *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 Tổng Công ty 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.

#### *Công ty liên kết*

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

#### *Ghi nhận ban đầu*

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

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

#### *Đánh giá lại*

Tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần, các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo giá trị đánh giá lại tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

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.

*Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết*

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

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

*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 Tổng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các 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.

Tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần, các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác 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.



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

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 (số lỗ phát sinh từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ góp điều lệ của Tổng Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

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

## 5. 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 Tổng Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Tổng Công ty.
- 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, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 06 tháng đến dưới 01 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

## 6. 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: 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng hóa bất động sản: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

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

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

### 7. 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 kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tổng Công ty chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ, 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 12 tháng.

#### *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.

### 8. 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 phân 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.

### 9. 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 Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

Tài sản cố định 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:



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

| <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       |

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

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

Tài sản cố định vô hình của Tổng Công ty bao gồm:

#### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tổng Công ty 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 không xác định thời hạn không được tính khấu hao, quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo thời hạn sử dụng đất.

#### *Chương trình phần mềm máy tính*

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 hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng 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, các giấy chứng nhận ISO. Các chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 đến 10 năm.

### 11. Bất động sản đầu tư

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

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

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



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

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.

## 12. 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 Tổng Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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

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

## 14. 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.

Tổng Công ty 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.



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

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.

### 15. Quỹ phát triển khoa học 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 Tổng Công ty 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 kỳ, chi cho hoạt động khoa học công nghệ vượt số dư hiện có tại quỹ thì khoản chi vượt được tính vào chi phí hoặc phân bổ cho các kỳ sau.

### 16. Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của các cổ đông*

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

### 17. 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 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 lợi nhuận 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.



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

Cổ tức 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.

### 18. 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:

- Tổng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Tổng Công ty 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 sản phẩm, hàng hóa 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).
- Tổng Công ty 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.
- Tổng Công ty 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 thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản mà Tổng Công ty 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, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tổng Công ty 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.
- Tổng Công ty đã thu được 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 Tổng Công ty 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 cho thuê tài sản hoạt động*





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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

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 Tổng Công ty 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.

### *Tiền bản quyền*

Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng chuyển giao bản quyền.

### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

## 19. 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 Tổng Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- 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: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

## 20. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán 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 hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ này mới phát sinh hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính tổng hợp của kỳ này.
- Nếu hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính tổng hợp của kỳ sau.

## 21. 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 kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

## 22. 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.

## 23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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

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

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

### 24. 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.

### 25. 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 tổng hợp của Tổng Công ty.

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



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

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

|  | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|--|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt   | 6.127.234.745          | 3.137.558.975          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                                    | 461.476.542.594        | 775.083.721.810        |
| Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng) | -                      | 100.000.043.142        |
| <b>Cộng</b>  | <b>467.603.777.339</b> | <b>878.221.323.927</b> |

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tổng Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tổng Công ty như sau:

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

Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương.

#### 2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|   | Số cuối kỳ                |                         | Số đầu năm                |                          |
|---|---------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|
|   | Giá gốc                   | Dự phòng                | Giá gốc                   | Dự phòng                 |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>   | <b>911.380.573.740</b>    | <b>(89.976.358.127)</b> | <b>911.380.573.740</b>    | <b>(24.564.667.640)</b>  |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương <sup>(i)</sup>              | 424.903.500.000           | (77.727.215.909)        | 424.903.500.000           | -                        |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex <sup>(ii)</sup>               | 170.000.000.000           | -                       | 170.000.000.000           | -                        |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước <sup>(iii)</sup>                             | 121.630.314.367           | -                       | 121.630.314.367           | -                        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương <sup>(iv)</sup>               | 111.940.257.600           | (12.249.142.218)        | 111.940.257.600           | (24.564.667.640)         |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị <sup>(v)</sup>                                | 50.490.000.000            | -                       | 50.490.000.000            | -                        |
| Trường Đại học Quốc tế Miền Đông <sup>(vi)</sup>                                | 30.416.501.773            | -                       | 30.416.501.773            | -                        |
| Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC- Block 71 <sup>(vii)</sup>      | 2.000.000.000             | -                       | 2.000.000.000             | -                        |
| <b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>                                  | <b>10.409.605.816.268</b> | <b>(32.084.171.380)</b> | <b>10.078.605.816.268</b> | <b>(191.288.939.149)</b> |
| Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW <sup>(viii)</sup>                     | 4.132.435.370.000         | -                       | 4.132.435.370.000         | (168.909.765.988)        |
| Công ty TNHH Becamex Tokyu <sup>(ix)</sup>                                      | 2.932.020.037.837         | -                       | 2.932.020.037.837         | -                        |
| Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore <sup>(x)</sup>     | 1.295.442.007.510         | -                       | 1.295.442.007.510         | -                        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật <sup>(xi)</sup>                     | 777.837.621.600           | -                       | 777.837.621.600           | -                        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước <sup>(xii)</sup> | 375.000.000.000           | -                       | 240.000.000.000           | -                        |
| Công ty Cổ phần Setia – Becamex <sup>(xiii)</sup>                               | 178.151.496.663           | -                       | 178.151.496.663           | -                        |
| Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam <sup>(xiv)</sup>              | 148.040.227.697           | -                       | 148.040.227.697           | -                        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông <sup>(xv)</sup>                   | 101.305.497.883           | -                       | 101.305.497.883           | -                        |



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

|  | Số cuối kỳ                |                          | Số đầu năm                |                          |
|--|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
|  | Giá gốc                   | Dự phòng                 | Giá gốc                   | Dự phòng                 |
| Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương <sup>(xvi)</sup>   | 84.500.000.000            | (4.622.159.852)          | 84.500.000.000            | -                        |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore <sup>(xvii)</sup>       | 63.000.000.000            | (27.462.011.528)         | 63.000.000.000            | (22.379.173.161)         |
| Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi <sup>(xviii)</sup>  | 55.873.557.078            | -                        | 55.873.557.078            | -                        |
| Công ty Cổ phần Becamex Bình Định <sup>(xix)</sup>   | 200.000.000.000           | -                        | 40.000.000.000            | -                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn <sup>(xx)</sup>                | 30.000.000.000            | -                        | 30.000.000.000            | -                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex.Vsip <sup>(xxi)</sup>                      | 36.000.000.000            | -                        | -                         | -                        |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>  | <b>592.369.220.800</b>    | <b>-</b>                 | <b>592.369.220.800</b>    | <b>-</b>                 |
| Công ty Cổ phần Nước – Môi trường Bình Dương <sup>(xxii)</sup>                               | 375.000.000.000           | -                        | 375.000.000.000           | -                        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore <sup>(xxiii)</sup> | 217.369.220.800           | -                        | 217.369.220.800           | -                        |
| <b>Cộng</b>  | <b>11.913.355.610.808</b> | <b>(122.060.529.507)</b> | <b>11.582.355.610.808</b> | <b>(215.853.606.789)</b> |

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700413826 thay đổi lần thứ 22 ngày 28 tháng 4 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương 607.005.000.000 VND, tương đương 60,70% 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 424.903.500.000 VND.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702291330 thay đổi lần thứ 03 ngày 21 tháng 10 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex 170.000.000.000 VND, tương đương 85% vốn điều lệ.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700696042 thay đổi lần thứ 07 ngày 04 tháng 5 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước 148.934.000.000 VND, tương đương 65,47% 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 121.630.314.367 VND.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700408992 thay đổi lần thứ 15 ngày 21 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương 155.472.580.000 VND, tương đương 44,42% 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 111.940.257.600 VND.
- (v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700785535 thay đổi lần thứ 08 ngày 05 tháng 5 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị 84.150.000.000 VND, tương đương 51% 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 50.490.000.000 VND.
- (vi) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 46121000047 thay đổi lần thứ 01 ngày 13 tháng 9 năm 2010 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Trường Đại học Quốc tế Miền Đông



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

30.600.000.000 VND, tương đương 51% 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 30.416.501.773 VND.

- (vii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317214219 đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 3 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Hỗ trợ khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71 số tiền 2.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.
- (viii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702637282 thay đổi lần thứ 08 ngày 24 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW 4.132.435.370.000 VND, tương đương 25,53% vốn điều lệ (số đầu năm là 4.132.435.370.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ).
- (ix) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702013478 thay đổi lần thứ 07 ngày 06 tháng 05 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Becamex Tokyu 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.
- (x) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700230075 thay đổi lần thứ 04 ngày 24 tháng 7 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore 461.013.591.047 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.
- (xi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 thay đổi lần thứ 13 ngày 06 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty 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 kỳ, Tổng Công ty được chia cổ tức bằng cổ phiếu với số lượng là 17.285.280 cổ phiếu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty nắm giữ 125.318.283 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật.
- (xii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3800405138 thay đổi lần thứ 06 ngày 29 tháng 09 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp, Tổng Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước 375.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (xiii) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 461032000230 thay đổi lần thứ 06 ngày 14 tháng 10 năm 2020 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Setia – Becamex 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.
- (xiv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700861497 thay đổi lần thứ 07 ngày 18 tháng 7 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty 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.
- (xv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3701972175 thay đổi lần thứ 01 ngày 04 tháng 8 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty 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



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

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.

- (xvi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700248731 thay đổi lần thứ 06 ngày 08 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương 84.500.000.000 VND, tương đương 46,94% vốn điều lệ.
- (xvii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702880833 thay đổi lần thứ 03 ngày 01 tháng 4 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Giải pháp năng lượng thông minh Việt Nam - Singapore 63.000.000.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ.
- (xviii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303923529 thay đổi lần thứ 10 ngày 30 tháng 3 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi 5.629.900 cổ phiếu, 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.
- (xix) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101505893 thay đổi lần thứ 01 ngày 17 tháng 8 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp, Tổng Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Becamex Bình Định 200.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (xx) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3401215865 đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, Tổng Công ty 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.
- (xxi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703112908 đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 03 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện BECAMEX - VSIP 36.000.000.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ.
- (xxii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700145694 thay đổi lần thứ 18 ngày 20 tháng 4 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Nước – Môi trường Bình Dương 375.000.000.000 VND, tương đương 19,44% vốn điều lệ.
- (xxiii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102528053 thay đổi lần thứ 04 ngày 14 tháng 01 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore 52.025.280.000 VND, tương đương 8% 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 217.369.220.800 VND.

### Giá trị hợp lý

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

### Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên doanh, liên kết

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

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



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III**

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

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

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

|                    | <u>Kỳ này</u>          | <u>Kỳ trước</u>        |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| Số đầu năm         | 215.853.606.789        | 111.116.797.833        |
| Hoàn nhập dự phòng | (93.793.077.282)       | -                      |
| <b>Số cuối kỳ</b>  | <b>122.060.529.507</b> | <b>111.116.797.833</b> |

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Tổng Công ty với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

|   | <u>Kỳ này</u>  | <u>Kỳ trước</u> |
|---|----------------|-----------------|
| <b>Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương</b>          |                |                 |
| Lãi chậm trả cổ tức, lãi phạt chậm thanh toán                       | -              | 1.318.549.750   |
| Mua vật tư cho các công trình                                       | 178.087.327    | 1.019.102.154   |
| Cổ tức được chia  | -              | 42.490.350.000  |
| Chi phí dịch vụ môi giới nhà ở                                      | -              | 48.000.000      |
| Chi phí dịch vụ thi công công trình                                 | 529.708.527    | 60.102.549.627  |
| <b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex</b>            |                |                 |
| Cho thuê công trình và trang thiết bị                               | 7.200.000.000  | 6.000.000.000   |
| Chi phí khám chữa bệnh  | 81.518.219     | 4.946.540.591   |
| <b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước</b>                           |                |                 |
| Cung cấp điện   | 49.367.837     | 71.865.965      |
| Phí quản lý   | 120.764.448    | 118.757.445     |
| Chi phí khám chữa bệnh  | 30.167.957     | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương</b>            |                |                 |
| Phí quản lý, tiền điện, xử lý nước thải                             | 73.294.081     | 71.807.880      |
| Mua vật tư cho các công trình                                       | 250.612.500    | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị</b>                            |                |                 |
| Cung cấp điện   | -              | 18.668.880      |
| Cổ tức được chia  | 10.939.500.000 | 10.939.500.000  |
| <b>Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW</b>                    |                |                 |
| Phí quản lý, xử lý nước thải  | 5.586.972.080  | 10.654.593.444  |
| <b>Công ty TNHH Becamex Tokyu</b>                                   |                |                 |
| Cung cấp dịch vụ  | 3.339.000      | 2.613.000       |
| <b>Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore</b> |                |                 |
| Cho thuê mặt bằng   | 45.454.545     | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật</b>                  |                |                 |
| Lãi chậm trả cổ tức, lãi phạt chậm thanh toán                       | -              | 52.000.000.000  |
| Dịch vụ quản lý NOXH  | 314.204.545    | 570.740.911     |





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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

|   | <u>Kỳ này</u>   | <u>Kỳ trước</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Công ty Cổ phần Setia – Becamex</b>                                |                 |                 |
| Cổ tức được chia  | 47.520.000.000  | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước</b> |                 |                 |
| Cho thuê xe thi công  | 1.598.684.186   | 3.099.237.165   |
| Cổ tức được chia  | 18.000.000.000  | -               |
| Góp vốn   | 135.000.000.000 | -               |
| Cung cấp dịch vụ  | -               | 1.425.170.000   |
| <b>Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông</b>                  |                 |                 |
| Cổ tức được chia  | 13.300.000.000  | -               |
| Doanh thu cho thuê  | 681.818.182     | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Công nghệ &amp; Truyền thông Việt Nam</b>          |                 |                 |
| Phí quản lý, xử lý nước thải  | 15.027.280      | 7.002.002       |
| Cổ tức được chia  | -               | 10.706.760.000  |
| Chi phí dịch vụ thi công công trình                                   | 11.991.418.800  | 10.737.275.000  |
| Nhận cung cấp dịch vụ cước, bảo trì                                   | 37.910.000      | 335.727.723     |
| Mua hàng hóa, công cụ dụng cụ   | 454.545.455     | 784.002.900     |
| <b>Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương</b>                              |                 |                 |
| Lãi chậm trả cổ tức   | -               | 128.486.944     |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn</b>  |                 |                 |
| Chuyển trả tiền mượn vốn  | 260.000.000.000 | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Becamex Bình Định</b>                              |                 |                 |
| Điều chuyển vốn   | 220.000.000.000 | -               |
| Góp vốn   | 160.000.000.000 | -               |
| Chi phí dịch vụ thi công công trình                                   | 2.316.551.946   | -               |
| Cung cấp cây xanh   | 1.008.120.000   | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện BECAMEX - VSIP</b>       |                 |                 |
| Góp vốn   | 36.000.000.000  | -               |

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

|   | <u>Số cuối kỳ</u>        | <u>Số đầu năm</u>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                   | <b>1.434.871.671.691</b> | <b>1.320.308.880.106</b> |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương | 496.594.939.927          | 496.694.939.927          |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật         | 350.878.956.834          | 352.171.081.834          |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị                   | 175.117.884.728          | 177.093.695.608          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương   | 101.468.034.500          | 175.468.034.500          |



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III**

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

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

|  | <u>Số cuối kỳ</u>               | <u>Số đầu năm</u>               |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước                 | 1.747.123.027                   | 37.448.322.662                  |
| Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex  | 33.591.673.500                  | 33.591.673.500                  |
| Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex   | 10.487.950.000                  | 15.712.400.000                  |
| Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông                                    | 750.000.000                     | 25.474.348.005                  |
| Công ty Cổ phần Becamex Bình Định  | 4.247.726.335                   | 188.511.877                     |
| Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore                     | 1.416.003.340                   | 5.871.995.594                   |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước   | -                               | 200.497.099                     |
| Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam                                | 393.379.500                     | 393.379.500                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Công nghiệp Đông sài gòn – Thu hộ khách hàng | 250.258.000.000                 | -                               |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex                                | 7.920.000.000                   | -                               |
| <b>Phải thu các khách hàng khác</b>  | <b>1.798.750.689.252</b>        | <b>1.081.980.644.420</b>        |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương                                  | 745.312.694.000                 | 454.412.694.000                 |
| Các khách hàng khác  | 1.053.437.995.252               | 627.567.950.420                 |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>3.233.622.360.943</u></b> | <b><u>2.402.289.524.526</u></b> |

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

|   | <u>Số cuối kỳ</u>             | <u>Số đầu năm</u>             |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Trả trước cho các bên liên quan</b>              | <b>300.698.500.470</b>        | <b>186.908.214.589</b>        |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương | 88.891.556.289                | 56.908.214.589                |
| Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương                   | 130.000.000.000               | 130.000.000.000               |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và giao thông Bình Dương   | 81.806.944.181                | -                             |
| <b>Trả trước cho người bán khác</b>                 | <b>131.676.810.029</b>        | <b>94.139.637.574</b>         |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>432.375.310.499</u></b> | <b><u>281.047.852.163</u></b> |

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

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

**6. Phải thu ngắn hạn khác**

|  | <u>Số cuối kỳ</u>        |                 | <u>Số đầu năm</u>        |                 |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|  | <u>Giá trị</u>           | <u>Dự phòng</u> | <u>Giá trị</u>           | <u>Dự phòng</u> |
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                            | <b>2.073.662.636.812</b> | <b>-</b>        | <b>2.429.320.634.715</b> | <b>-</b>        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                                  | 1.467.990.110.184        | -               | 1.720.073.313.984        | -               |
| Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore | 1.218.243.313.984        | -               | 1.708.243.313.984        | -               |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng Kỹ thuật                             | 175.445.596.200          | -               | -                        | -               |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị                            | 10.939.500.000           | -               | -                        | -               |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước                           | 6.546.700.000            | -               | -                        | -               |
| Công ty Cổ phần Cao Su Bình Dương                            | 9.295.000.000            | -               | 11.830.000.000           | -               |
| Công ty Cổ phần setia Becamex                                | 47.520.000.000           | -               | -                        | -               |



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III**

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

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

|   | Số cuối kỳ               |          | Số đầu năm               |          |
|---|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|   | Giá trị                  | Dự phòng | Giá trị                  | Dự phòng |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn - Góp vốn đầu tư dự án            | 60.000.000.000           | -        | 60.000.000.000           | -        |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Lãi chậm thanh toán                       | 135.180.800.364          | -        | 7.008.378.564            | -        |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng Kỹ thuật - Lãi chậm trả cổ tức  | 148.000.000.000          | -        | 148.000.000.000          | -        |
| Công ty Cổ phần Cao Su Bình Dương - Lãi chậm trả cổ tức   | 1.404.976.804            | -        | 1.152.192.707            | -        |
| 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 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 Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước - Phải thu góp vốn đầu tư        | -                        | -        | 72.000.000.000           | -        |
| Trường Đại học Quốc tế Miền Đông - Thu tiền hoàn ứng  | 521.337.829              | -        | 521.337.829              | -        |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>   | <b>159.815.233.055</b>   | <b>-</b> | <b>240.692.811.895</b>   | <b>-</b> |
| Lãi dự thu tiền gửi, cho vay  | 4.636.416.666            | -        | 5.459.375.570            | -        |
| Thuế giá trị gia tăng tạm nộp theo số tiền khách hàng ứng trước để sang nhượng và thuê đất      | 80.417.280.359           | -        | 166.196.572.491          | -        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo số tiền khách hàng ứng trước để sang nhượng và thuê đất | 31.159.349.610           | -        | 41.555.460.642           | -        |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp  | 1.616.843.384            | -        | 1.902.482.956            | -        |
| Tạm ứng chi phí công tác  | 30.980.638.021           | -        | 14.121.923.153           | -        |
| Các khoản ký quỹ ngắn hạn   | 90.000.000               | -        | 90.000.000               | -        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác  | 10.914.705.015           | -        | 11.366.997.083           | -        |
| <b>Cộng</b>   | <b>2.233.477.869.867</b> | <b>-</b> | <b>2.670.013.446.610</b> | <b>-</b> |

**7. Hàng tồn kho**

|  | Số cuối kỳ                |          | Số đầu năm                |          |
|--|---------------------------|----------|---------------------------|----------|
|  | Giá gốc                   | Dự phòng | Giá gốc                   | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu                    | 20.126.810.580            | -        | 21.165.097.358            | -        |
| Công cụ dụng cụ                          | 186.773.000               | -        | 186.773.000               | -        |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*) | 20.532.511.828.036        | -        | 19.231.253.670.967        | -        |
| Thành phẩm                               | 86.019.230                | -        | 86.019.230                | -        |
| Hàng hóa                                 | 2.050.582.182.270         | -        | 2.050.792.182.270         | -        |
| <b>Cộng</b>                              | <b>22.603.493.613.116</b> | <b>-</b> | <b>21.303.483.742.825</b> | <b>-</b> |



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

(\*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của Tổng Công ty là chi phí xây dựng dở dang của các dự án bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, 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.

### 8. Chi phí trả trước

#### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

|                                     | <u>Số cuối kỳ</u>            | <u>Số đầu năm</u>            |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Công cụ, dụng cụ                    | 5.384.934.165                | 19.612.446.436               |
| Chi phí đồng phục nhân viên         | 1.507.500.000                | 4.698.000.000                |
| Chi phí tư vấn                      | -                            | 1.480.733.332                |
| Chi phí môi giới nhà ở              | 48.000.000                   | 24.000.000                   |
| Chi phí bảo hiểm                    | 4.359.616.267                | 1.186.521.794                |
| Chi phí Quảng cáo                   | 41.528.000.000               | -                            |
| Chi phí phần mềm                    | 7.059.529.868                | 3.599.184.494                |
| Các chi phí trả trước ngắn hạn khác | 3.336.748.606                | 1.803.040.169                |
| <b>Cộng</b>                         | <b><u>63.224.328.906</u></b> | <b><u>32.403.926.225</u></b> |

#### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

|                                    | <u>Số cuối kỳ</u>             | <u>Số đầu năm</u>             |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Giá trị thương hiệu                | 6.566.220.216                 | 7.702.681.401                 |
| Giá trị lợi thế kinh doanh         | 137.964.838.574               | 161.843.368.331               |
| Các chi phí trả trước dài hạn khác | 2.219.825.696                 | 4.596.289.313                 |
| <b>Cộng</b>                        | <b><u>146.750.884.486</u></b> | <b><u>174.142.339.045</u></b> |

### 9. Tài sản cố định hữu hình

Chi tiết về Tài sản cố định hữu hình được trình bày ở Phụ lục 01 đính kèm.

### 10. Tài sản cố định vô hình

|  | <u>Quyền<br/>sử dụng đất</u> | <u>Chương trình<br/>phần mềm máy<br/>tính</u> | <u>Tài sản cố định<br/>vô hình khác</u> | <u>Cộng</u>                   |
|--|------------------------------|---|---|-------------------------------|
| Nguyên giá                               |                              |   |   |                               |
| Số đầu năm                               | 30.620.058.000               | 82.082.755.389                                | 415.364.130                             | 113.118.177.519               |
| Mua trong kỳ                             | -                            | 4.759.160.000                                 | -                                       | 4.759.160.000                 |
| Đầu tư xây dựng cơ bản<br>hoàn thành     | -                            | 2.941.600.000                                 | -                                       | 2.941.600.000                 |
| <b>Số cuối kỳ</b>                        | <b><u>30.620.058.000</u></b> | <b><u>89.783.515.389</u></b>                  | <b><u>415.364.130</u></b>               | <b><u>120.818.937.519</u></b> |
| Trong đó:                                |                              |   |   |                               |
| Đã khấu hao hết nhưng<br>vẫn còn sử dụng | -                            | 26.152.732.066                                | 415.364.130                             | 26.568.096.196                |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                   |                              |   |   |                               |
| Số đầu năm                               | 5.555.779.212                | 41.314.317.290                                | 415.364.130                             | 47.285.460.632                |
| Khấu hao trong kỳ                        | 593.627.652                  | 16.504.328.330                                | -                                       | 17.097.955.982                |
| <b>Số cuối kỳ</b>                        | <b><u>6.149.406.864</u></b>  | <b><u>57.818.645.620</u></b>                  | <b><u>415.364.130</u></b>               | <b><u>64.383.416.614</u></b>  |



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

|                 | Quyền<br>sử dụng đất | Chương trình<br>phần mềm máy<br>tính | Tài sản cố định<br>vô hình khác | Cộng           |
|-----------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Giá trị còn lại |                      |                                      |                                 |                |
| Số đầu năm      | 25.064.278.788       | 40.768.438.099                       | -                               | 65.832.716.887 |
| Số cuối kỳ      | 24.470.651.136       | 31.964.869.769                       | -                               | 56.435.520.905 |

### 11. Bất động sản đầu tư

|                        | Nguyên giá      | Hao mòn         | Giá trị còn lại |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Số đầu năm             | 557.005.105.803 | 104.390.244.546 | 452.614.861.257 |
| Chuyển từ hàng tồn kho | 69.587.883.659  | -               | -               |
| Khấu hao trong kỳ      | -               | 13.937.143.786  | -               |
| Số cuối kỳ             | 626.592.989.462 | 118.327.388.332 | 508.265.601.130 |

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

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

|                          | Nguyên giá      | Hao mòn lũy kế  | Giá trị còn lại |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Tòa nhà Becamex Tower    | 250.260.603.705 | 41.746.098.954  | 208.514.504.751 |
| Khách sạn Becamex        | 184.338.675.220 | 40.324.085.231  | 144.014.589.989 |
| Nhà ở xã hội             | 102.009.995.750 | 23.524.676.403  | 78.485.319.347  |
| Bất động sản đầu tư khác | 89.983.714.787  | 12.732.527.744  | 77.251.187.043  |
| Cộng                     | 626.592.989.462 | 118.327.388.332 | 508.265.601.130 |

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

|                            | Số đầu năm     | Chi phí phát<br>sinh trong kỳ | Kết chuyển vào<br>TSCĐ trong kỳ | Số cuối kỳ     |
|----------------------------|----------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Mua sắm tài sản cố<br>định | 16.238.554.803 | 9.621.181.000                 | (10.030.038.800)                | 15.829.697.003 |
| Cộng                       | 16.238.554.803 | 9.621.181.000                 | (10.030.038.800)                | 15.829.697.003 |

### 13. Phải trả người bán

#### 13a. Phải trả người bán ngắn hạn

|   | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i>                       | <i>82.787.075.546</i> | <i>95.632.103.622</i> |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật             | 30.012.670.911        | 16.760.188.315        |
| Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt<br>Nam    | 9.850.221.787         | 16.297.937.791        |
| Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex                     | 42.244.201.416        | 44.224.668.750        |
| Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex                      | 121.790.625           | 10.368.318.686        |
| Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương                         | 558.190.807           | 5.352.283.040         |
| Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa<br>Bình Dương | -                     | 2.628.707.040         |



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

|  | <u>Số cuối kỳ</u>      | <u>Số đầu năm</u>      |
|--|------------------------|------------------------|
| <i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>            | <i>406.417.575.548</i> | <i>333.746.559.024</i> |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng RICON S | 73.926.049.644         | 70.694.685.652         |
| Các nhà cung cấp khác                            | 332.491.525.904        | 263.051.873.372        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>489.204.651.094</b> | <b>429.378.662.646</b> |

### 13b. Phải trả người bán dài hạn

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

### 13c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tổng Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

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

|  | <u>Số cuối kỳ</u>        | <u>Số đầu năm</u>        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <i>Trả trước của các bên liên quan</i>   | <i>396.399.843.243</i>   | <i>189.395.993.243</i>   |
| Công ty Cổ phần Setia – Becamex          | 396.399.843.243          | 189.395.993.243          |
| <i>Trả trước của các khách hàng khác</i> | <i>2.939.761.302.218</i> | <i>3.569.357.186.129</i> |
| Công ty Cổ phần Tân Thành Bình Dương     | 2.310.000.000.000        | 2.310.000.000.000        |
| Các khách hàng khác                      | 629.761.302.218          | 1.259.357.186.129        |
| <b>Cộng</b>                              | <b>3.336.161.145.461</b> | <b>3.758.753.179.372</b> |

### 15. 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 02 đính kèm.

#### *Thuế giá trị gia tăng*

Tổng Công ty 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, đền bù, giải phóng mặt bằng | Không chịu thuế |
| - Dịch vụ cung cấp cho doanh nghiệp trong Khu Chế xuất   | 0%              |
| - Dịch vụ cung cấp nước sạch sinh hoạt   | 05%             |
| - Các hoạt động khác   | 10%             |

Riêng thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với bán, cho thuê nhà ở xã hội là 05% kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2013.

Tổng Công ty 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 thu nhập doanh nghiệp*

Thu nhập từ bán, cho thuê nhà ở xã hội nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 10% cho thu nhập phát sinh từ ngày 01 tháng 7 năm 2013.

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 kỳ được dự tính như sau:



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III**

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

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

|  | <b>Kỳ này</b>         | <b>Kỳ trước</b>       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | 345.452.499.997       | 168.908.642.622       |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: |                       |                       |
| - Các khoản điều chỉnh tăng  | 120.722.240           |                       |
| - Các khoản điều chỉnh giảm  |                       |                       |
| Thu nhập chịu thuế   | 345.573.222.237       | 168.908.642.622       |
| Thu nhập được miễn thuế  | (89.759.500.000)      | (64.136.610.000)      |
| Thu nhập tính thuế   | 255.813.722.237       | 104.772.032.622       |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp   | 20%                   | 20%                   |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>   | <b>51.162.744.447</b> | <b>20.954.406.524</b> |

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Tổng Công ty 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 tổng hợp 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***

Tổng Công ty 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. Tổng Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

***Thuế tài nguyên***

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

***Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp***

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

***Các loại thuế khác***

Tổng Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**16. Phải trả người lao động**

Tiền lương phải trả người lao động.

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                    | <b>Số cuối kỳ</b>        | <b>Số đầu năm</b>        |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí lãi vay                    | -                        | 149.993.530.506          |
| Trích trước giá vốn các dự án      | 7.502.256.540.532        | 7.226.157.963.304        |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác | 39.340.064.046           | 47.218.544.785           |
| <b>Cộng</b>                        | <b>7.541.596.604.578</b> | <b>7.423.370.038.595</b> |

**18. Phải trả khác**

**18a. Phải trả ngắn hạn khác**



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III**

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

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

|   | <u>Số cuối kỳ</u>               | <u>Số đầu năm</u>             |
|---|---------------------------------|-------------------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i>   | <b>1.105.934.791.202</b>        | <b>746.567.107.776</b>        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật                               | 574.248.170.126                 | 490.360.486.700               |
| Tiền ứng vốn hợp tác kinh doanh   | 472.430.287.054                 | 472.430.287.054               |
| Phí quản lý, sửa chữa, mượn vốn   | 81.173.574.907                  | 1.173.574.907                 |
| Tiền lãi hợp tác kinh doanh tạm chia                                      | 20.644.308.165                  | 16.756.624.739                |
| Công ty Cổ phần Becamex Bình Định – Điều chuyển vốn                       | 40.000.000.000                  | -                             |
| Trường Đại học Quốc tế Miền đông - Điều chuyển vốn                        | 100.000.000.000                 | -                             |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc Tế Becamex - Tiền ứng đầu tư dự án | 268.480.000.000                 | 133.000.000.000               |
| Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam Singapore - Tiền ứng đầu tư dự án    | 123.206.621.076                 | 123.206.621.076               |
| <i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>                               | <b>58.253.858.228</b>           | <b>116.869.111.761</b>        |
| Kinh phí công đoàn  | 8.076.586.052                   | 8.099.952.183                 |
| Bảo hiểm thất nghiệp  | 770.094.505                     | 768.647.775                   |
| Nhận ký quỹ ngắn hạn  | 9.206.286.155                   | 7.042.152.300                 |
| Thù lao chi hộ thành viên HĐQT của các công ty con                        | 5.725.868.440                   | 5.725.868.440                 |
| Quỹ lương trả cho người lao động  | -                               | 62.605.406.290                |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác  | 34.475.023.076                  | 32.627.084.773                |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>1.164.188.649.430</u></b> | <b><u>863.436.219.537</u></b> |

**18b. Phải trả dài hạn khác**

|   | <u>Số cuối kỳ</u>           | <u>Số đầu năm</u>           |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i>   | <b>714.840.000</b>          | <b>834.840.000</b>          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương – Nhận ký quỹ dài hạn   | 312.840.000                 | 312.840.000                 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật – Nhận ký quỹ dài hạn         | 210.100.000                 | 240.100.000                 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Nhận ký quỹ dài hạn | 191.900.000                 | 281.900.000                 |
| <i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>                               | <b>3.713.420.000</b>        | <b>3.853.420.000</b>        |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>4.428.260.000</u></b> | <b><u>4.688.260.000</u></b> |

**18c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Tổng Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

**19. Vay và nợ thuê tài chính****19a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

|   | <u>Số cuối kỳ</u>        | <u>Số đầu năm</u>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>                                       | <b>3.409.574.682.399</b> | <b>2.078.597.019.576</b> |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương | 2.672.535.503.085        | 1.783.434.699.679        |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai            | 737.039.179.314          | 295.162.319.897          |





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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III**

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

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

|   | <u>Số cuối kỳ</u>               | <u>Số đầu năm</u>               |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn các cá nhân khác</b>  | <b>94.093.100.000</b>           | <b>138.699.100.000</b>          |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>  | <b>322.904.247.025</b>          | <b>320.349.635.144</b>          |
| <i>Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi</i>                        | <i>191.512.225.858</i>          | <i>255.349.635.144</i>          |
| <i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương</i>      | <i>20.000.000.000</i>           | <i>65.000.000.000</i>           |
| <i>Ngân hàng China Construction Bank Corporation - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh</i> | <i>111.392.021.167</i>          | <i>-</i>                        |
| <b>Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả</b>                                    | <b>795.806.714.704</b>          | <b>1.213.458.908.219</b>        |
| <i>Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Dương</i>                           |                                 |                                 |
| - <i>Mệnh giá trái phiếu</i>  | <i>300.000.000.000</i>          | <i>300.000.000.000</i>          |
| - <i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>   | <i>(992.372.054)</i>            | <i>(4.163.400.000)</i>          |
| <i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>      |                                 |                                 |
| - <i>Mệnh giá trái phiếu</i>  | <i>500.000.000.000</i>          | <i>921.000.000.000</i>          |
| - <i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>   | <i>(3.200.913.242)</i>          | <i>(3.377.691.781)</i>          |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>4.622.378.744.128</u></b> | <b><u>3.751.104.662.939</u></b> |

Tổng Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ được trình bày ở Phụ lục 03 đính kèm.

**19b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

|   | <u>Số cuối kỳ</u>        | <u>Số đầu năm</u>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Vay dài hạn ngân hàng</b>  | <b>1.466.966.660.370</b> | <b>1.899.817.299.655</b> |
| <i>Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi</i>                          | <i>1.021.398.548.577</i> | <i>1.149.073.367.149</i> |
| <i>Ngân hàng China Construction Bank Corporation - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh</i>   | <i>445.568.111.793</i>   | <i>750.743.932.506</i>   |
| <b>Trái phiếu thường dài hạn</b>  | <b>9.056.951.712.328</b> | <b>8.281.216.760.366</b> |
| <i>Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Dương</i>                             |                          |                          |
| - <i>Mệnh giá trái phiếu</i>  | <i>-</i>                 | <i>300.000.000.000</i>   |
| - <i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>   | <i>-</i>                 | <i>(992.372.054)</i>     |
| <i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa</i> |                          |                          |
| - <i>Mệnh giá trái phiếu</i>  | <i>1.200.000.000.000</i> | <i>1.600.000.000.000</i> |
| - <i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>   | <i>(12.978.082.192)</i>  | <i>(15.978.082.192)</i>  |
| <i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank</i>                                       |                          |                          |
| - <i>Mệnh giá trái phiếu</i>  | <i>1.500.000.000.000</i> | <i>1.500.000.000.000</i> |
| - <i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>   | <i>(12.744.863.015)</i>  | <i>(18.369.863.015)</i>  |
| <i>Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest</i>                                    |                          |                          |
| - <i>Mệnh giá trái phiếu</i>  | <i>2.000.000.000.000</i> | <i>2.000.000.000.000</i> |
| - <i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>   | <i>(27.273.972.602)</i>  | <i>(32.273.972.602)</i>  |
| <i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>        |                          |                          |
| - <i>Mệnh giá trái phiếu</i>  | <i>-</i>                 | <i>500.000.000.000</i>   |
| - <i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>   | <i>-</i>                 | <i>(4.867.579.908)</i>   |
| <i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank</i>                                       |                          |                          |



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

|   | <u>Số cuối kỳ</u>                | <u>Số đầu năm</u>                |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| - Mệnh giá trái phiếu                   | 2.500.000.000.000                | 2.500.000.000.000                |
| - Chi phí phát hành trái phiếu          | (40.051.369.863)                 | (46.301.369.863)                 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest |                                  |                                  |
| - Mệnh giá trái phiếu                   | 2.000.000.000.000                | -                                |
| - Chi phí phát hành trái phiếu          | (50.000.000.000)                 | -                                |
| <b>Cộng</b>                             | <b><u>10.523.918.372.698</u></b> | <b><u>10.181.034.060.021</u></b> |

Tổng Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong kỳ được trình bày ở Phụ lục 03 đính kèm.

### 20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

|                                   | <u>Số đầu năm</u>             | <u>Trích lập các quỹ trong kỳ</u> | <u>Chi quỹ trong kỳ</u>         | <u>Số cuối kỳ</u>             |
|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi         | 433.100.921.425               | 129.030.000.000                   | (103.681.098.592)               | 458.449.822.833               |
| Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành | -                             | 2.047.700.000                     | (2.047.700.000)                 | -                             |
| <b>Cộng</b>                       | <b><u>433.100.921.425</u></b> | <b><u>131.077.700.000</u></b>     | <b><u>(105.728.798.592)</u></b> | <b><u>458.449.822.833</u></b> |

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

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

|            | <u>Kỳ này</u>                 | <u>Kỳ trước</u>               |
|------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Số đầu năm | 138.513.822.445               | 138.513.822.445               |
| Số cuối kỳ | <b><u>138.513.822.445</u></b> | <b><u>138.513.822.445</u></b> |

### 22. Vốn chủ sở hữu

#### 22a. 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 04 đính kèm.

#### 22b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

|                  | <u>Số cuối kỳ</u>                | <u>Số đầu năm</u>                |
|------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Vốn góp nhà nước | 9.878.048.000.000                | 9.878.048.000.000                |
| Các cổ đông khác | 471.952.000.000                  | 471.952.000.000                  |
| <b>Cộng</b>      | <b><u>10.350.000.000.000</u></b> | <b><u>10.350.000.000.000</u></b> |

#### 22c. Cổ phiếu

|                                     | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 1.035.000.000     | 1.035.000.000     |
| Số lượng cổ phiếu đã phát 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                   | -                 | -                 |
| 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     |



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

|                      | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| - 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.

### VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

#### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

##### 1a. Tổng doanh thu

|                                   | <u>Kỳ này</u>                 | <u>Kỳ trước</u>               |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 667.600.879.642               | 542.952.757.143               |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ        | 81.497.090.479                | 79.786.701.645                |
| Doanh thu xây dựng                | 2.316.551.946                 | -                             |
| Doanh thu khác                    | 8.216.181.399                 | 27.941.014.986                |
| <b>Cộng</b>                       | <b><u>759.630.703.466</u></b> | <b><u>650.680.473.774</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 con, công ty liên doanh, liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Tổng Công ty còn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con, công ty liên doanh, liên kết như sau:

|   | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> |
|---|---------------|-----------------|
| <b>Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex</b>                   |               |                 |
| Cho thuê mặt bằng   | 3.153.000.000 | 2.326.500.000   |
| <b>Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex</b>                  |               |                 |
| Cho thuê mặt bằng   | -             | 6.107.577.000   |
| <b>Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex</b> |               |                 |
| Phí quản lý   | 20.889.653    | 20.530.564      |
| <b>Công ty Liên doanh TNHH SinViet</b>                      |               |                 |
| Tiền thuê đất, phí quản lý                                  | 12.732.238    | 12.538.982      |

#### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

|                     | <u>Kỳ này</u>               | <u>Kỳ trước</u>          |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Hàng bán bị trả lại | 7.878.850.163               | -                        |
| Giảm giá hàng bán   | 4.672.137                   | 66.880.862               |
| <b>Cộng</b>         | <b><u>7.883.522.300</u></b> | <b><u>66.880.862</u></b> |

#### 3. Giá vốn hàng bán



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III**

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

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

|   | <u>Kỳ này</u>          | <u>Kỳ trước</u>        |
|---|------------------------|------------------------|
| Giá vốn kinh doanh bất động sản         | 121.933.781.329        | 181.486.253.422        |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp         | 11.267.374.565         | 11.404.355.636         |
| Giá vốn xây dựng                        | 2.316.551.946          | -                      |
| Giá vốn hoạt động khác                  | 4.203.088.799          | 43.664.700.700         |
| <b>Cộng</b>                             | <b>139.720.796.639</b> | <b>236.555.309.758</b> |
| <b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b> |                        |                        |
|   | <u>Kỳ này</u>          | <u>Kỳ trước</u>        |
| Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn        | 3.699.865.498          | 8.339.128.062          |
| Lãi cổ tức chậm trả                     | -                      | 1.447.036.694          |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia             | 89.759.500.000         | 64.136.610.000         |
| <b>Cộng</b>                             | <b>93.459.365.498</b>  | <b>73.922.774.756</b>  |
| <b>5. Chi phí tài chính</b>             |                        |                        |
|   | <u>Kỳ này</u>          | <u>Kỳ trước</u>        |
| Chi phí lãi vay                         | 112.747.647.631        | 107.900.066.031        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>112.747.647.631</b> | <b>107.900.066.031</b> |
| <b>6. Chi phí bán hàng</b>              |                        |                        |
|   | <u>Kỳ này</u>          | <u>Kỳ trước</u>        |
| Chi phí cho nhân viên                   | 68.634.721.379         | 57.980.955.095         |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng                | 5.776.411.339          | 988.582.976            |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định        | 22.615.050.327         | 23.285.332.226         |
| Chi phí quảng cáo, quảng bá đầu tư      | 11.242.292.456         | 6.983.124.817          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài               | 17.865.402.576         | 11.167.665.807         |
| Các chi phí khác                        | 42.904.202.536         | 53.609.035.152         |
| <b>Cộng</b>                             | <b>169.038.080.613</b> | <b>154.014.696.073</b> |
| <b>7. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>  |                        |                        |
|   | <u>Kỳ này</u>          | <u>Kỳ trước</u>        |
| Chi phí cho nhân viên                   | 38.596.174.466         | 37.651.442.527         |
| Chi phí vật liệu quản lý                | 436.229.895            | 1.082.222.618          |
| Chi phí đồ dùng văn phòng               | 70.400.000             | -                      |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định        | 3.067.432.545          | 2.847.723.904          |
| Thuế, phí và lệ phí                     | 17.156.836.184         | 95.643.238             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài               | 6.257.468.155          | 7.882.910.369          |
| Các chi phí khác                        | 16.078.430.279         | 8.115.060.906          |
| <b>Cộng</b>                             | <b>81.662.971.524</b>  | <b>57.675.003.562</b>  |
| <b>8. Thu nhập khác</b>                 |                        |                        |
|   | <u>Kỳ này</u>          | <u>Kỳ trước</u>        |



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

|                              | <u>Kỳ này</u>        | <u>Kỳ trước</u>      |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi thanh lý tài sản cố định | 46.296.296           | -                    |
| Thu nhập khác                | 3.936.671.560        | 1.166.379.554        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>3.982.967.856</b> | <b>1.166.379.554</b> |

### 9. Chi phí khác

|  | <u>Kỳ này</u>      | <u>Kỳ trước</u>    |
|--|--------------------|--------------------|
| Vi phạm hành chính                                   | 120.722.240        | -                  |
| Chi phí ủng hộ và tài trợ thiết bị phòng chống Covid | -                  | 580.563.222        |
| Chi phí khác   | 446.795.876        | 68.465.954         |
| <b>Cộng</b>  | <b>567.518.116</b> | <b>649.029.176</b> |

### 10. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

|                                  | <u>Kỳ này</u>          | <u>Kỳ trước</u>          |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 12.229.008.133         | 42.624.437.426           |
| Chi phí nhân công                | 128.917.498.721        | 109.642.698.717          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 33.459.581.710         | 32.428.874.746           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 662.852.953.196        | 869.775.443.465          |
| Chi phí khác                     | 83.520.890.788         | 63.170.627.374           |
| <b>Cộng</b>                      | <b>920.979.932.548</b> | <b>1.117.642.081.728</b> |

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

#### 1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

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*

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

*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: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

Tổng Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt chỉ có lương và thưởng với tổng giá trị trong kỳ là 5.383.339.200 VND (kỳ trước là 4.819.059.400 VND).

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

Các bên liên quan khác với Tổng Công ty gồm:

| <b>Bên liên quan khác</b>  | <b>Mối quan hệ</b>  |
|--|---|
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị                                    | Công ty con   |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương                  | Công ty con   |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương                    | Công ty con   |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước                                   | Công ty con   |
| Trường Đại học Quốc tế Miền Đông                                     | Công ty con   |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex                    | Công ty con   |
| Công ty TNHH MTV Hỗ trợ khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71           | Công ty con   |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật                          | Công ty liên kết  |
| Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương                                    | 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 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 Giáo dục Miền Đông                        | Công ty liên kết  |
| Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW                            | 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 Becamex Bình Định                                    | 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 Aspire  | Công ty con của trường Đại học Quốc tế Miền Đông                    |
| Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương                 | Công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương   |
| 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 Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex                 | Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương |
| Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex                            | Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương |
| Công ty Liên doanh TNHH SinViet                                      | Công ty liên kết của Công ty Cổ phần                                |



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

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

### Bên liên quan khác

Công ty TNHH Giải pháp VNTT

Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước

Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình  
Định

### Mối quan hệ

Kinh doanh và Phát triển Bình Dương  
Công ty con của Công ty Cổ phần  
Công nghệ & Truyền thông Việt Nam  
Công ty con của Công ty Cổ phần  
Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex  
- Bình Phước

Công ty con của Công ty Cổ phần  
Becamex Bình Định

Bình Dương, ngày 27 tháng 10 năm 2023

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III**

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

**Phụ lục 01: Bảng tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

|                                       | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện<br>vận tải, truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý | Công                     |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                     |                           |                        |                                    |                              |                          |
| Số đầu năm                            | 385.375.847.442           | 416.139.145.541        | 605.087.977.288                    | 97.228.498.619               | 1.503.831.468.890        |
| Mua trong kỳ                          |                           | 426.582.025            | 46.112.587.424                     | 21.997.166.800               | 68.536.336.249           |
| Thanh lý, nhượng bán                  |                           |                        | (600.000.000)                      |                              | (600.000.000)            |
| <b>Số cuối kỳ</b>                     | <b>385.375.847.442</b>    | <b>416.565.727.566</b> | <b>650.600.564.712</b>             | <b>119.225.665.419</b>       | <b>1.571.767.805.139</b> |
| Trong đó:                             |                           |                        |                                    |                              |                          |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 92.655.831.972            | 37.143.317.784         | 297.391.671.812                    | 44.783.909.763               | 471.974.731.331          |
| Chờ thanh lý                          |                           |                        |                                    |                              |                          |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                |                           |                        |                                    |                              |                          |
| Số đầu năm                            | 192.767.886.779           | 145.905.449.246        | 474.428.814.557                    | 68.046.836.583               | 881.148.987.165          |
| Khấu hao trong kỳ                     | 9.580.766.560             | 22.002.092.284         | 35.248.819.614                     | 11.961.796.790               | 78.793.475.248           |
| Thanh lý, nhượng bán                  |                           |                        | (600.000.000)                      |                              | (600.000.000)            |
| <b>Số cuối kỳ</b>                     | <b>202.348.653.339</b>    | <b>167.907.541.530</b> | <b>509.077.634.171</b>             | <b>80.008.633.373</b>        | <b>959.342.462.413</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>                |                           |                        |                                    |                              |                          |
| Số đầu năm                            | 192.607.960.663           | 270.233.696.295        | 130.659.162.731                    | 29.181.662.036               | 622.682.481.725          |
| <b>Số cuối kỳ</b>                     | <b>183.027.194.103</b>    | <b>248.658.186.036</b> | <b>141.522.930.541</b>             | <b>39.217.032.046</b>        | <b>612.425.342.726</b>   |

Bình Dương, ngày 27 tháng 10 năm 2023



Phạm Ngọc Thuận  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thanh Nhân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Phước Đại  
Người lập



23100392



**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

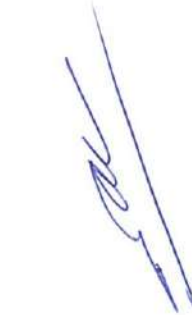
**BẢO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III**

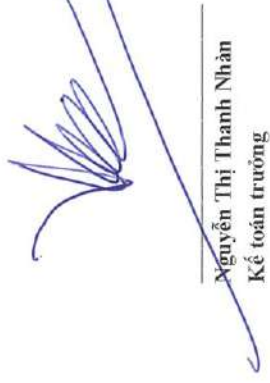
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Phụ lục 02: Chi tiết phát sinh về Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

|  | Số đầu năm             |                       | Số phát sinh trong kỳ  |                        | Số cuối kỳ            |                       | Đơn vị tính: VND |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
|  | Phải nộp               | Phải thu              | Số phải nộp            | Số đã nộp              | Phải nộp              | Phải thu              |                  |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa             | 50.896.916.476         |                       |                        | 51.368.750.697         |                       | 471.834.221           |                  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 355.769.741            | 96.512.004.922        | 98.255.744.620         | 355.769.741            | 10.396.111.032        | 8.652.371.334         |                  |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 8.183.992.673          |                       | 32.260.914.312         | 37.896.051.382         | 2.548.855.603         |                       |                  |
| 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            |                       | 1.279.574.877          | 1.618.547.102          |                       |                       |                  |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 96.603.989.585         |                       | 769.672.891            | 3.641.849.358          | 93.731.813.118        |                       |                  |
| <b>Cộng</b>                            | <b>156.379.640.700</b> | <b>98.450.289.423</b> | <b>154.848.984.145</b> | <b>117.164.045.725</b> | <b>10.396.111.032</b> | <b>11.062.490.056</b> |                  |

(\*) Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong kỳ

  
Nguyễn Phước Đại  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thanh Nhân  
Kế toán trưởng

Bình Dương, ngày 27 tháng 10 năm 2023



**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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

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

**Phụ lục 03: Chi tiết phát sinh về các khoản vay**

Đơn vị tính: VND

**Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ:**

|                                       | Số đầu năm               | Số tiền vay phát sinh trong kỳ | Kết chuyển từ vay dài hạn | Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | Số tiền vay đã trả trong kỳ | Số cuối kỳ               |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Vay ngắn hạn ngân hàng                | 2.078.597.019.576        | 1.830.554.708.958              |                           |                                      | (499.577.046.135)           | 3.409.574.682.399        |
| Vay ngắn hạn các cá nhân              | 138.699.100.000          | 62.215.000.000                 |                           |                                      | (106.821.000.000)           | 94.093.100.000           |
| Vay dài hạn đến hạn trả               | 320.349.635.144          |                                | 461.850.882.073           |                                      | (459.296.270.192)           | 322.904.247.025          |
| Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả | 1.213.458.908.219        |                                | 1.195.806.714.704         | 7.541.091.781                        | (1.621.000.000.000)         | 795.806.714.704          |
| <b>Cộng</b>                           | <b>3.751.104.662.939</b> | <b>1.892.769.708.958</b>       | <b>1.657.657.596.777</b>  | <b>7.541.091.781</b>                 | <b>(2.686.694.316.327)</b>  | <b>4.622.378.744.128</b> |

**Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong kỳ:**

|                       | Số đầu năm                | Số tiền vay phát sinh trong kỳ | Kết chuyển sang vay ngắn hạn | Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | Số tiền vay đã trả trong kỳ | Số cuối kỳ                |
|-----------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Vay dài hạn ngân hàng | 1.899.817.299.655         | 29.000.242.788                 | (461.850.882.073)            |                                      |                             | 1.466.966.660.370         |
| Trái phiếu thường     | 8.281.216.760.366         | 2.000.000.000.000              | (1.195.806.714.704)          | 21.541.666.666                       | (50.000.000.000)            | 9.056.951.712.328         |
| <b>Cộng</b>           | <b>10.181.034.060.021</b> | <b>2.029.000.242.788</b>       | <b>(1.657.657.596.777)</b>   | <b>21.541.666.666</b>                | <b>(50.000.000.000)</b>     | <b>10.523.918.372.698</b> |

Bình Dương, ngày 27 tháng 10 năm 2023



*(Handwritten signature)*

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: Số 8, đường Hùng Vương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÍ III

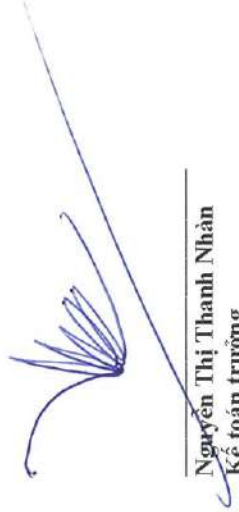
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Phụ lục 04: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                  | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Cộng                      |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------|---|---------------------------|
| Số dư đầu năm trước              | 10.350.000.000.000        | 1.003.481.454.212        | 1.232.998.437.821                       | 12.586.479.892.033        |
| Lợi nhuận trong kỳ trước         |                           |                          | 875.844.644.482                         | 875.844.644.482           |
| Trích lập các quỹ trong kỳ trước |                           | 340.652.858.167          | (456.711.398.167)                       | (116.058.540.000)         |
| <b>Số dư cuối kỳ trước</b>       | <b>10.350.000.000.000</b> | <b>1.344.134.312.379</b> | <b>1.652.131.684.136</b>                | <b>13.346.265.996.515</b> |
| Số dư đầu năm                    | 10.350.000.000.000        | 1.344.134.312.379        | 1.503.023.164.259                       | 13.197.157.476.638        |
| Lợi nhuận trong kỳ               |                           |                          | 751.585.515.046                         | 751.585.515.046           |
| Trích lập các quỹ trong kỳ       |                           | 449.563.457.628          | (580.641.157.628)                       | (131.077.700.000)         |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>         | <b>10.350.000.000.000</b> | <b>1.793.697.770.007</b> | <b>1.673.967.521.677</b>                | <b>13.817.665.291.684</b> |

Đơn vị tính: VND

Bình Dương, ngày 27 tháng 10 năm 2023



Nguyễn Thị Thanh Nhân  
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thuận  
Tổng Giám đốc

