

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
**NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

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

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền lệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	13 - 58
8. Phụ lục	59 - 62

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) trình bày báo cáo của mình công với Báo cáo tài chính tổng hợp sáu năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**Khái quát về Tổng Công ty**

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP được chuyển đổi từ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV theo Quyết định số 849/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700145020, đăng ký lần đầu ngày 03 tháng 6 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 15 tháng 7 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

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

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

**Trụ sở chính**

- Địa chỉ : Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.
- Điện thoại : (84 - 274) 3 822 555
- Fax : (84 - 274) 3 822 713

**Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:**

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

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Khảo sát, đo đạc và vẽ bản đồ địa chính;
- Sản xuất gạch bê tông cốt thép;
- Tư vấn, thiết kế, giám sát, tài công, xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật hạ tầng;
- Khai thác, chế biến khoáng sản;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, các loại cấu kiện bê tông đúc sẵn;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị; dịch vụ nhà ở công nhân;
- Tư vấn và lập quy hoạch chi tiết, thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán, lập, thẩm định dự án đầu tư các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông;

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

- Thực hiện kinh doanh các dự án đầu tư xây dựng theo phương thức PPP;
- Thi công các công trình điện công nghiệp và điện dân dụng;
- Thiết kế, lắp đặt, giám sát và thi công các công trình điện năng từ 35 KV trở xuống (Đường dây tải điện, trạm biến thế, hệ thống chiếu sáng, hệ thống điện dân dụng và công nghiệp);
- Quản lý dự án và giám sát thi công công trình;
- Sản xuất, gia công, mua bán các sản phẩm dệt và may mặc;
- Sản xuất, lắp ráp, mua bán hàng điện tử, máy móc, thiết bị, phụ tùng phục vụ cho sản xuất công nghiệp và tiêu dùng;
- Sản xuất, mua bán vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;
- Dịch vụ vận tải, giao nhận hàng hóa và khai thuê hải quan;
- Thực hiện các dịch vụ tiếp thị, nghiên cứu thị trường và tư vấn đầu tư;
- Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp trong và ngoài nước;
- Hoạt động trong lĩnh vực bệnh viện, y tế, giáo dục.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2018
Ông Nguyễn Phú Thịnh	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2018
Ông Phạm Ngọc Thuận	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Đức Tùng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2018
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2018

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương	Trưởng ban	Ngày 25 tháng 01 năm 2018
Ông Huỳnh Vĩnh Thành	Thành viên	Ngày 25 tháng 01 năm 2018
Bà Huỳnh Thị Quế Anh	Thành viên	Ngày 25 tháng 01 năm 2018

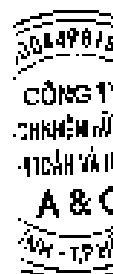
**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Phạm Ngọc Thuận	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2018
Ông Nguyễn Văn Thanh Huy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2018
Ông Nguyễn Hoàn Vũ	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2018
Ông Quảng Văn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 01 năm 2019
Ông Giang Quốc Bằng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 01 năm 2019
Ông Tuấn Xuân Đức	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 3 năm 2022
Ông Cao Văn Chóng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 3 năm 2022 Miễn nhiệm ngày 02 tháng 6 năm 2022

**Đại diện theo pháp luật**

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

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch HĐQT	Ngày 26 tháng 9 năm 2018
Ông Phạm Ngọc Thuận	Tổng Giám đốc	Ngày 26 tháng 9 năm 2018



**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tổng Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính, tổng hợp phân tích trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc phải:

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

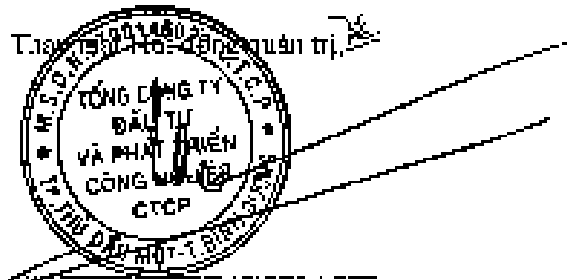
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán trích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tổng Công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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Tổng Giám đốc Hội đồng quản trị,



Nguyễn Văn Hùng  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 27 tháng 3 năm 2023



Số: 1.5713/23/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2023, từ trung 06 đến trang 62, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

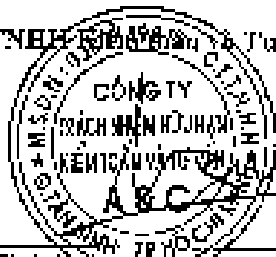
Công việc kiểm toán bao gồm thu thập các thủ tục nhằm thực hiện các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu kết thúc tài chính của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam, và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Minh Trí

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNĐKKTN Kế toán: 0099-2023-008-1

Người được ủy quyền

Đỗ Thị Mai Loan

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKKTN Kế toán: 0099-2023-008-1

Tp. Hà Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

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

Địa chỉ: Số 5, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cao nhất là chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mô số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>27.686.410.105.699</b>	<b>28.219.294.606.853</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	878.221.323.927	2.703.400.108.779
1. Tiền	111		778.221.280.785	203.400.065.636
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.000.043.142	2.500.000.043.143
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		15.000.000.000	15.000.000.000
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.2n	15.000.000.000	15.000.000.000
III. Cho nhân phải thu ngắn hạn	130		5.358.830.823.299	5.742.246.983.993
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2.402.289.524.526	3.819.101.859.239
2. Tài khoản cho người bán ngắn hạn	132	V.4	281.047.853.163	299.528.400.066
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo bản vẽ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	5.500.000.000	5.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	2.078.013.446.510	1.618.115.724.688
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		21.203.483.742.825	19.716.840.637.331
1. Hàng tồn kho	141	V.7	21.383.483.742.825	19.716.840.637.331
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		130.854.215.648	41.806.876.451
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	52.403.926.325	13.926.861.908
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	98.450.289.323	27.880.014.456
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, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Đơn vị tiền tệ: đồng Việt Nam (tiền triệu)

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị tính	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>12.098.012.957.726</b>	<b>12.495.712.176.898</b>
1. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	359.719.800.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	359.719.800.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn thích doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Thuế thu nhập bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khác	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>688.515.198.612</b>	<b>692.229.038.545</b>
1. Tài sản cố định hữu hình:	221	V.0	622.682.481.725	642.332.270.790
- Nguyên giá	222		1.503.831.458.896	1.436.466.116.333
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(881.148.987.163)	(794.133.845.543)
2. Tài sản cố định vô hình:	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	65.832.716.887	49.896.767.755
- Nguyên giá	228		113.118.177.519	76.804.895.196
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(47.285.460.632)	(26.908.127.441)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>452.614.861.287</b>	<b>483.482.890.436</b>
- Nguyên giá	231		557.205.165.862	593.065.358.223
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(104.590.304.575)	(109.582.467.787)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>16.238.554.803</b>	<b>23.948.525.738</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	16.238.554.803	23.948.525.738
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>11.366.502.004.019</b>	<b>10.725.456.812.975</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2a	511.380.573.740	999.380.593.740
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	10.078.605.816.268	9.134.823.816.268
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	592.369.220.807	592.368.220.800
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(215.851.606.789)	(111.116.797.833)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>174.142.339.045</b>	<b>210.875.109.204</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	174.142.339.045	210.875.109.204
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	264		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>40.384.423.063.435</b>	<b>40.715.006.783.451</b>

30448  
CÔNG  
NHẬN  
TOÁN V  
A &  
TP



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

Địa chỉ: Số 8, Đường Hùng Vương, Phường Hiệp Phú, TP. Thủ Đức Một, Thành Phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

Bảng cấu đối kê toán từng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			2023	2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>27.187.263.586.797</b>	<b>28.175.835.625.574</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>16.846.724.447.855</b>	<b>16.356.267.385.511</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13a	423.378.662.645	441.189.600.255
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	3.758.753.179.372	3.167.611.802.239
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	156.370.646.700	463.726.935.389
4. Phải trả người lao động	314	V.16	11.201.122.639	25.923.204.451
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	7.423.370.838.595	7.758.104.185.180
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	-	5.096.497.436
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	863.436.215.517	953.780.545.357
10. Vay và nợ được tái phân bổ ngắn hạn	320	V.20a	3.751.094.662.929	3.123.082.011.225
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	435.380.921.425	391.952.212.779
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giá trị mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>10.340.541.138.941</b>	<b>11.859.568.240.063</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.13b	16.304.996.478	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	V.18	-	186.403.963.663
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	4.688.360.000	5.563.620.520
8. Vay và nợ được tái phân bổ dài hạn	338	V.20b	10.181.034.060.021	11.452.791.834.857
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 phải trả khoa học và công nghệ	343	V.22	138.513.822.415	138.513.822.445

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

Địa chỉ: Số 8, Đường Tông Quang, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP.HCM Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**


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


Bảng cân đối kế toán tổng hợp (Đơn vị: VND)

CHỈ TIÊU	Mô số	Thuyết minh	Số dư (VNĐ)	
			Số đầu kỳ	Số cuối kỳ
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>13.197.157.476.638</b>	<b>12.539.171.157.877</b>
1. Vốn chủ sở hữu	410		13.197.157.476.638	12.539.171.157.877
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.25	10.350.000.000.000	10.350.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi tài sản	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chính sách đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	1.344.134.312.379	1.023.484.434.212
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	1.503.023.164.259	1.185.689.703.665
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ này	421a		4.478.305.408	1.185.689.703.665
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		1.493.544.856.761	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
11. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
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>40.389.423.063.435</b>	<b>40.519.000.783.451</b>

Ngày 27 tháng 3 năm 2023

  
 Nguyễn Phước Đại  
 Người lập

  
 Nguyễn Thị Thanh Nhân  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Văn Tuấn  
 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 Đức, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

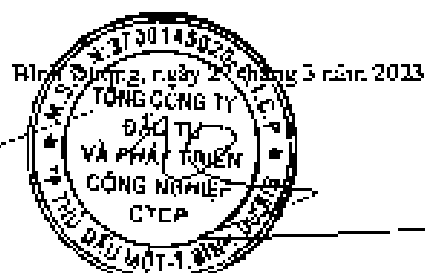
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHI TIẾT	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL.1	3.303.186.100.239	6.263.737.906.525
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VL.2	8.620.185.597	108.789.503.049
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.294.565.914.647	6.154.978.403.476
4. Giá vốn hàng bán	11	VL.3	1.316.412.959.559	3.202.164.125.967
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.078.152.955.288	2.952.814.367.509
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL.4	1.244.461.528.230	437.420.239.377
7. Chi phí tài chính	22	VL.5	720.195.327.310	700.190.849.975
Trong đó: chi phí lãi vay	23		915.364.075.602	591.856.137.431
8. Chi phí bán hàng	25	VL.6	674.056.081.845	548.967.168.648
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL.7	293.946.704.246	355.514.814.954
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.633.316.370.117	1.785.552.753.309
11. Thu nhập khác	31	VL.8	17.675.965.038	66.478.875.228
12. Chi phí khác	32	VL.9	52.693.464.170	448.351.009.685
13. Lợi nhuận khác	40		(35.017.509.132)	(381.872.134.460)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.598.298.860.985	1.403.680.618.849
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	Y.15	99.754.002.224	224.748.032.664
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1.498.544.858.761</u>	<u>1.181.932.606.184</u>


Nguyễn Phước Đại  
Người lập

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TUNG CẬP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: tiền: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	01		1.598.298.869.083	1.403.690.618.849
<i>2. Điều chỉnh các khoản:</i>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9; V.10;		
		V.11	114.738.228.612	136.892.026.550
- Các khoản dự phòng	03	V.25	109.736.808.955	108.318.556.454
- Lợi, 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	VI.4; VI.8	(1.238.709.469.936)	(394.267.572.320)
- Chi phí lãi vay	06	VII.5	615.264.975.682	591.839.137.431
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh được thay đổi với lưu động</i>	08		1.214.258.504.219	1.096.474.087.084
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.615.091.562.736	(355.965.980.454)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(747.291.110.286)	1.238.689.227.993
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(271.804.672.628)	(974.618.146.172)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		18.255.735.929	34.374.937.836
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả		V.7; V.15;		
	14	VI.5	(1.391.576.238.324)	(1.264.121.056.725)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(137.191.912.281)	(338.996.783.690)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.21	900.909	66.150.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(74.910.731.364)	(17.545.322.565)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		<u>174.832.978.917</u>	<u>170.357.134.370</u>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.8; V.10;		
		V.12; VII	(132.498.009.235)	(10.738.920.173)
2. Tiền chi để thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9; VI.8	1.673.047.141	7.691.782.636
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2a	-	(15.090.630.005)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2a	-	11.920.000.900
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2b	(745.782.000.000)	(1.005.039.950.005)
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	VI.6; VI.7	315.553.260.813	414.302.539.161
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		<u>(530.653.701.287)</u>	<u>(594.814.327.062)</u>



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Tình thế 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 mủ 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	C-1-2-3 Đường D76, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bình Dương	Sản xuất hệ thống nước sạch. 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 1, Đường Khởi, Phường Hoà Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, 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 Đông Khởi, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bình Dương	Xây dựng dân dụng và công nghiệp. Sản lập mặt bằng, đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, Khu Công nghiệp, Kinh doanh bất động sản	44,42%	44,42%	44,42%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Đường 703, Khu Công Nghiệp Mỹ Phước 1, Thị xã Bắc Cầu, Tỉnh Bình Dương	Khám chữa bệnh	65,47%	65,47%	65,47%
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Khu đô thị mới Suối Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ và Đô thị Bình Dương, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bình Dương	Giáo dục	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần	Đội 19 Bình Dương, Khu	Khám và chữa bệnh	85,00%	85,00%	85,00%

W&P/CTCP/2022/01/11

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phúc, TP. Thủ Đức, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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
Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Gò Cát, Phường Lái Thiêu, TP. Thuận An, Tỉnh Bình Dương				
Công ty TNHH MTV Hồ trợ xã hội nghiệp Becamex IDC Block 71	Tháp B2, Khu chung cư phức hợp Lô M2 – Số 72 đường Nguyễn Cơ Thạch, phường An Lợi Đông, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ tư vấn	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex (**)	Đường Di – 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 Nguyễn, 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 Aapica (***)	Khu đô thị mới thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ và Đô thị Bình Dương, TP. Thủ Đức, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh bất động sản	51,00%	51,00%	100%
Công ty TNHH MTV Sản xuất Sứ gốm sứ 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 giải hành tăng vốn góp của cổ đông không kiểm soát làm giảm tỷ 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.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

*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 phần 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 Đức Một, Tỉnh Bình Dương	Đầu tư, sửa chữa, khai thác thu phí giao thông. Xây dựng đất dụng & công nghiệp, kinh doanh bất động sản	49,76%	49,76%	49,76%
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	Số 8, Đại lộ Hữu Nghị, VSIP, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh Khu Công nghiệp	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Satia – Becamex	Phường An 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 7.01-02.03A 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 Đức Một, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh viễn thông, công nghệ thông tin	48,50%	48,50%	48,50%
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Khu đô thị mới thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ và Đô thị Bình Dương, TP. Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh khu đô thị	35,00%	35,00%	35,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Giao dịch Miền Đông	Lô 312 Lý Thái Tổ, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh giao dịch	50,00%	50,00%	50,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Tầng 15 Becamex Tower, số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Hòa, TP. Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	30,00%	30,00%	30,00%
Công ty Cổ phần Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	Quốc lộ 13 Xã Minh Thạnh, 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 DT75B, Xã Cây Trông, Huyện Bàu Bàng, Tỉnh Bình Dương	Nuôi trồng, kinh doanh cao su thô cao su	46,94%	46,94%	46,94%
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Số 33, 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 Đức 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 317 Đường Võ Văn Kiệt, phường Phú Thọ, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	30,00%	30,00%	30,00%



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

Địa chỉ: Số 3 Đường Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

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

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

### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tổng Công ty có 1.862 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 1.646 nhân viên).

## 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 MỤC 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 hướng tư hướng dẫn thực hiện, chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc áp 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.



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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 năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào 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 chủ đầu tư tại ngày góp vốn.
- Đối với nợ phải trả: 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 ký kết 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 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 năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi 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 cụ thể 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.

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bình Dương

## BẢO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi 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 từ 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 còn thiếu được xác định một cách đáng tin cậy thì phần 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 trên giá gốc trừ đi các khoản chi giảm 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 trực tiếp hoặc gián tiếp trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chất trực tiếp 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 trị 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 thì được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

18/03/2023  
TỔNG CÔNG TY  
ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN  
CÔNG NGHIỆP

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Đà Nẵng, Tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cao năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Phần thuyết minh Báo cáo tài chính (đồng lập) (tiếp theo)

### *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 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 trên với tỷ lệ cơ sở 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 triệu tập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào cái quá tài chính.

### *Các khoản đầu tư vào công ty vốn của đơn vị khác*

Đầu tư vào công ty vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công ty 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 ty 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 giảm, 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 ty 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 – CTCP

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 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 từ đây, 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 lập trên căn cứ vào khoản lỗ của hợp đồng đầu tư (sẽ lỗ phát sinh từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đến thời điểm kết thúc năm tài chính) 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 năm tài chính nhân với tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty so với tổng số vốn điều lệ. Lưu ý tại đơn vị khác.

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

#### 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã 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 năm tài chính 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 Đức, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 sửa chữa 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 dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## 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 mua 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 ảnh 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 chèn chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

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

<u>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

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

Địa chỉ: Số 8 Hàng Vương, Phường Hòa Phát, TP. Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương

## RÁP CAO TÀI CHÍNH TỔNG LỢI

Chưa năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

### 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 trung 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 năm.

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 theo kế Tổng Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi trả 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 tạo đời 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 năm.

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tuổi giá trị khấu hao của nhà văn phòng là 50 năm.

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

Địa chỉ: Số 6 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

### 12. Chi phí xây dựng cơ bản dự định

Chi phí xây dựng cơ bản dự định 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 dự định. 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 mức 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

### 14. Trái phiếu thương

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

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thương 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 thương phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa theo từng kỳ, cụ thể:

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

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

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ của kỳ cuối 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.

Cải 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.

Ngày 20/01/2023



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho nửa tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## 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:

- Các 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 đầu tư 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 có lịch hình thành từ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được ghi giảm quỹ tương ứng và không phải trích khấu hao.

Mức trích lập Quỹ phát triển khoa học và công nghệ tối đa không quá 10% thu nhập tính thuế trong năm theo điều lệ tổ chức và hoạt động của quỹ và được hạch toán vào chi phí. Nếu trong năm, chi cho hoạt động khoa học công nghệ vượt số dự hiện có tại quỹ thì khoản chi vượt được tính vào chi phí hoặc phải bổ cho các năm 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 căn nhắc đến các khoản mục phí tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến lượng tiền và khả năng 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 phí tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và khi có bằng báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

## 18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

*Doanh thu bán hàng hóa, 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 về 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 đồ lấy hàng hóa, dịch vụ khác).



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (Liên tục)

- 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 các 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 năm tài chính.

### *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 bán 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 nội hợp đồng hoặc thỏa 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*

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.
- Tất cả rủi ro về 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 áp dụng từng kỳ.

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, Quận Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

### *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 là 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 là hợp tác 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 năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên báo cáo 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 thực hiện 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.

## 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 năm nay 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 năm nay.
- 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 năm 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 tài sản 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 đất đai, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh là việc dẫn trảm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản cố định liên quan.

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phát, TP. Hà Nội, Việt Nam

## BẢO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Đối với các khoản vốn vay chung trung 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 một 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 trọng 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 nộp dựa trên thu nhập tính thuế. Tài sản thuế hiện hành chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chi phí 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 lãi 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 thuế, hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong cùng kỳ tương lai khi các khoản nợ yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

100%  
CỔ  
ĐƠN  
VỊ  
A

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## 24. Liên 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 Công ty.

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.137.558.975	2.286.558.245
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	775.083.721.810	201.113.507.391
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng) <sup>(1)</sup>	100.000.043.142	2.500.000.043.142
Cộng	<u>878.221.323.927</u>	<u>2.703.400.108.778</u>

(1) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương.

### 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 có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương. Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương hệ phòng tài để đảm bảo các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh V.20).

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	911.389.573.740	(24.564.667.640)	969.386.553.740	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương <sup>(1)</sup>	424.503.500.000	-	424.503.500.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đa Quốc tế Beemex <sup>(2)</sup>	170.000.000.000	-	170.000.000.000	-

**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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Số mỗi kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước <sup>01</sup>	121.630.314.367	-	121.630.314.367	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương <sup>02</sup>	111.543.257.600	(24.354.667.610)	111.930.257.600	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị <sup>03</sup>	50.490.000.000	-	50.490.000.000	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông <sup>04</sup>	30.416.501.773	-	30.416.501.773	-
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khí quyển Beasamex IDC - Block 71 <sup>05</sup>	2.000.000.000	-	-	-
<i>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>10.078.607.816.268</i>	<i>(107.284.939.149)</i>	<i>9.334.823.816.268</i>	<i>(111.116.797.833)</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp SW <sup>06</sup>	4.132.435.370.000	(158.909.755.588)	3.446.135.370.000	(97.938.139.136)
Công ty TNHH Beasamex Toay <sup>07</sup>	2.932.020.037.837	-	2.932.020.037.817	-
Công ty Liền doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore <sup>08</sup>	1.295.442.007.310	-	1.295.442.007.310	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật <sup>09</sup>	777.837.621.600	-	777.837.621.600	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Beasamex Bình Phước <sup>10</sup>	240.000.000.000	-	240.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Setia Decumax <sup>11</sup>	178.131.498.663	-	178.131.498.663	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam <sup>12</sup>	148.040.327.697	-	88.358.227.697	-
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông <sup>13</sup>	101.305.497.883	-	101.305.497.883	-
Công ty Cổ phần Đào tạo Bình Dương <sup>14</sup>	84.500.000.000	-	84.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore <sup>15</sup>	62.000.000.000	(32.379.173.161)	62.000.000.000	(1.973.330.823)
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi <sup>16</sup>	55.873.557.078	-	55.873.557.078	-
Công ty Cổ phần Beasamex Bình Định <sup>17</sup>	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bông Sợi Gòn <sup>18</sup>	30.000.000.000	-	30.000.000.000	(1.203.327.875)
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	<i>592.369.220.800</i>	-	<i>592.369.220.800</i>	-
Công ty Cổ phần Nước – Môi trường Bình Dương <sup>19</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>20</sup>	219.363.220.800	-	2.7.260.220.800	-
<b>Cộng</b>	<b>11.582.355.619.808</b>	<b>(115.853.606.789)</b>	<b>10.536.573.610.808</b>	<b>(111.116.797.833)</b>



<sup>01</sup> Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700413826 thay đổi lần thứ 20 ngày 12 tháng 7 năm 2018 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 VNĐ, tương đương 60,70% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đủ được tính giá trị theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa. Tổng Công ty là 424.903.500.000 VNĐ.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cáo năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

- i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702291337 thay đổi lần thứ 01 ngày 30 tháng 6 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Đa khâu Quốc tế Becamex 170.000.000.000 VND, tương đương 85% vốn điều lệ.
- ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700695042 thay đổi lần thứ 06 ngày 23 tháng 01 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ 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.
- iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700408992 thay đổi lần thứ 13 ngày 19 tháng 3 năm 2021 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 136.472.580.000 VND, tương đương 64,42% 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 111.943.257.600 VND.
- iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700785595 thay đổi lần thứ 06 ngày 03 tháng 7 năm 2012 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.
- v) 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 30.660.000.000 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.
- vi) 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 H3 tự khởi nghiệp Becamex IDC - Block 71 số tiền 2.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.
- vii) Trong năm, Tổng Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BAV 684.330.000.000 VND, từ ngày kết thúc năm tài chính, Tổng Công ty đã đầu tư 4.132.435.370.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ (số đầu năm là 3.448.135.370.000 VND, tương đương 10% vốn điều lệ).
- viii) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 461022000756 thay đổi lần thứ 04 ngày 04 tháng 02 năm 2016 do Ủy ban nhân dân 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 2.932.026.037.837 VND.
- ix) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 463023000267 thay đổi lần thứ 08 ngày 22 tháng 7 năm 2008 do Ban Quản lý Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore 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 1.295.442.507.510 VND.
- x) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 thay đổi lần thứ 11 ngày 13 tháng 01 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 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.

## 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

- (xii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3800405138 thay đổi lần thứ 03 ngày 25 tháng 10 năm 2021 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 240.000.000.000 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) Trong năm, Tổng Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam 59.482.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty đã đầu tư 148.040.227.697 VND, tương đương 48,59% vốn điều lệ (số đầu năm là 88.558.227.697 VND, tương đương 48,59% vốn điều lệ).
- (xv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3701972175 đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 11 năm 2011 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 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 05 ngày 07 tháng 05 năm 2019 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 02 ngày 06 tháng 01 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 09 ngày 20 tháng 11 năm 2013 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 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 01 năm 2018 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 40.000.000.000 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 3700145694 thay đổi lần thứ 15 ngày 30 tháng 06 năm 2021 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.
- (xxii) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 011032000080 thay đổi gần nhất ngày 20 tháng 01 năm 2016 do Ủy ban nhân dân 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.



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

Báo duyệt minh bạch báo cáo tài chính tổng hợp (liền theo)

*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 năm tài chính. 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:*

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	111.116.797.833	2.797.811.379
Tích lập dự phòng bổ sung	104.736.868.956	108.318.986.454
Số cuối năm	<u>215.853.666.789</u>	<u>111.116.797.833</u>

*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>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương</b>		
Tiền điện, cho thuê mặt bằng	312.027.909	268.115.636
Phí quản lý	81.946.638	-
Lãi chậm trả cổ tức, lãi chậm thanh toán	4.987.557.751	51.326.691.313
Cổ tức được chia	42.490.350.000	60.700.500.000
Chi phí địa vụ thi công công trình	179.816.755.028	137.942.375.368
Mua vật tư cho các công trình	4.345.370.661	12.420.502.920
Chi phí dịch vụ môi giới nhà ở	48.000.000	288.000.000
Thu tiền ký quỹ	80.000.000	30.000.000
Hoàn trả tiền ký quỹ	20.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becomex</b>		
Cao thuê công trình và trang thiết bị	24.000.000.000	24.000.000.000
Cổ tức được chia	34.000.000.000	-
Chi phí khám sức khỏe nhân viên	3.597.919.629	3.455.653.771
<b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước</b>		
Cung cấp điện	289.812.989	351.760.407
Phí quản lý	473.200.866	349.344.399
Cung cấp dịch vụ khám bệnh	1.194.572.000	-
Cung cấp dịch vụ phòng chống dịch	2.393.084.000	-
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương</b>		
Phí quản lý, tiền điện, xử lý nước thải	271.368.116	173.896.108
Cổ tức được chia	-	13.992.532.200
Điều chỉnh giảm doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	(4.518.818.277)
Chi phí dịch vụ thi công công trình	-	3.795.914.416
Mua vật tư cho các công trình	3.629.433.100	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản Quyết định Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị</b>		
Cổ tức được chia	10.939.500.000	10.939.500.000
Cung cấp điện	87.604.954	106.881.120
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	248.028.717.046
Hàng bán trả lại	-	52.785.448.240
<b>Trường Đại học Quốc tế Miền Đông</b>		
Chi phí tài trợ học bổng	1.775.049.600	1.282.816.000
<b>Công ty TNHH MTV Hộ trợ Kinh doanh Becamex IDC- Block 71</b>		
Góp vốn	2.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW</b>		
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	2.830.705.316.496
Phí quản lý và xử lý nước thải	31.395.858.487	21.001.977.771
Lãi phân quả hạn thanh toán	-	8.294.336
Góp vốn	684.300.000.000	844.609.930.000
Chi hệ tiền thuê đất	-	12.774.755.159
<b>Công ty TNHH Becamex Tokyu</b>		
Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng vay	234.091.109	197.381.636
Chi phí các dịch vụ khác	3.085.992.000	4.645.207.091
Cho thuê xe	10.202.176.431	-
Tiền điện thu hộ	11.256.778	-
<b>Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore</b>		
Cổ tức được chia	980.000.000.000	-
Cho thuê mặt bằng	4.216.827.845	-
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng KĐT Đuối</b>		
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	1.097.470.829.845
Cho thuê mặt bằng	218.181.818	218.181.818
Chi phí các dịch vụ khác	2.670.863.638	695.036.364
Doanh thu hợp tác kinh doanh tạm chia	19.568.142.873	32.411.950.673
Chi phí hợp tác kinh doanh	16.661.316.796	20.208.174.364
Hàng bán trả lại	-	(3.605.199.353)
Nghĩa chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải trả	-	49.404.560.195
Cổ tức được chia	-	162.049.504.500
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước</b>		
Cung cấp dịch vụ dự án	9.177.106.246	1.136.363.636
Cho thuê xe thí công	19.948.027.698	-
Doanh thu bán cây	4.625.170.000	661.690.000
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát chi hộ	-	270.000.000
Góp vốn đầu tư	72.000.000.000	80.000.000.000
Cổ tức được chia	72.000.000.000	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cao nhất tài chính kế. thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Setia – Becamex</b>		
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	22.542.090.939	-
<b>Công ty Cổ phần Công nghệ &amp; Truyền thông Việt Nam</b>		
Phi quản lý, xử lý nước thải	28.174.413	20.742.283
Cổ tức được chia	10.706.760.000	14.275.680.000
Góp vốn	59.482.000.000	-
Chi phí dịch vụ thi công công trình	17.808.139.398	18.073.828.387
Nhận cung cấp dịch vụ cước, bảo trì	22.767.695.107	1.278.333.552
Mua hàng hóa, công cụ dụng cụ	11.256.839.272	9.906.414.100
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông</b>		
Tài công xây dựng	45.885.770.914	-
Cổ tức được chia	13.150.000.000	1.300.000.000
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát chi hộ	-	311.665.336
Chi phí lãi vay	-	285.755.556
<b>Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương</b>		
Cổ tức được chia	5.915.000.000	5.915.000.000
Lãi trả chậm cê léc	766.731.874	385.160.831
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát chi hộ	-	275.000.000
<b>Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi</b>		
Cổ tức được chia	16.889.700.000	16.889.700.000
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát chi hộ	100.000.000	600.000.000
<b>Công ty Cổ phần Becamex Bình Định</b>		
Góp vốn đầu tư dự án	200.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	-	40.558.777.778
Cung cấp dịch vụ	517.307.160	5.700.874.525
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn</b>		
Góp vốn	-	30.000.000.000
Cung cấp dịch vụ	-	12.335.957.166
Góp vốn đầu tư dự án	-	60.000.000.000
<b>3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>1.320.308.880.106</b>	<b>1.647.733.707.569</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	496.691.939.927	838.499.741.127
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	175.168.034.500	225.468.034.500
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	352.171.081.834	351.931.081.834
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	177.093.695.608	177.093.481.120
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	15.712.400.000	18.900.200.000
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	188.511.877	10.800.961.980

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG GỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	393.379.500	2.989.835.552
Công ty TNHH Mĩ V Thương mại Becamex	33.591.673.500	40.310.003.200
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	-	13.587.353.215
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	5.871.595.594	1.416.003.340
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	-	4.655.000.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	200.497.699	102.006.705
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Hải Phước	37.448.322.662	-
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	25.474.348.005	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>1.081.980.644.420</i>	<i>2.171.368.151.670</i>
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	454.412.694.000	441.806.194.000
Các khách hàng khác	627.567.950.420	1.729.561.957.670
<b>Cộng</b>	<b><u>2.402.289.524.526</u></b>	<b><u>3.819.101.859.239</u></b>

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (xem duyệt minh số V.20).

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>186.908.214.589</i>	<i>213.169.077.929</i>
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	56.908.214.589	213.169.077.929
Công ty Cổ phần Cầu su Bình Dương	130.000.000.000	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>94.139.637.574</i>	<i>86.319.322.137</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>281.047.852.163</u></b>	<b><u>299.528.400.066</u></b>

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

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

**6. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>2.419.320.634.715</i>	-	<i>1.278.470.768.174</i>	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.720.073.313.984	-	794.858.813.984	-
<i>Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore</i>	<i>1.798.243.313.984</i>	-	<i>738.243.313.964</i>	-
Công ty Cổ phần Cầu su Bình Dương	11.830.000.000	-	5.915.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	-	-	69.700.500.000	-
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	7.098.378.564	-	2.020.820.813	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Hạ tầng Kỹ thuật - Lãi chậm trả cổ tức	178.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước - Lãi chậm trả cổ tức	-	-	118.923.084	-
Công ty Cổ phần Cao Su Bình Dương - Lãi chậm trả cổ tức	1.752.192.707	-	385.460.833	-
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 cơ cấu và chi phí hoạt động	371.793.087.481	-	371.793.087.481	-
Công ty Cổ phần 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	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>240.692.811.895</i>	-	<i>339.645.956.514</i>	-
Lãi dư thu tiền gửi, cho vay	9.459.375.570	-	9.811.369.968	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp theo số tiền khách hàng ứng trước để sang nhượng và thuê đất	156.196.572.491	-	238.341.182.492	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo số tiền khách hàng ứng trước để sang nhượng và thuê đất	41.555.460.642	-	24.687.825.552	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia - Công ty Cổ phần Nước mắm trường Bình Dương	-	-	45.000.000.000	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.902.482.956	-	2.784.735.959	-
Tạm ứng chi phí công tác	14.121.922.153	-	8.782.959.932	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	90.000.000	-	268.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	11.366.997.083	-	9.969.683.011	-
<b>Cộng</b>	<b>2.670.013.446.610</b>	-	<b>1.618.116.724.688</b>	-

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	21.165.097.058	-	33.932.196.654	-
Công cụ dụng cụ	186.771.000	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh đang dở	19.231.253.670.967	-	17.637.829.189.068	-
Thành phẩm	86.019.230	-	86.019.230	-
Hàng hóa	2.050.792.182.270	-	2.044.993.232.379	-
<b>Cộng</b>	<b>21.303.483.743.925</b>	-	<b>19.716.840.637.331</b>	-

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Jitex Phú, TP. Thủ Đức, Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 1<sup>h)</sup> 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. Một số tài sản đầu tư xây dựng dở dang đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn, dài hạn của các ngân hàng và trái phiếu phát hành (xem thuyết minh số V.20).

Chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị công trình trong năm là 810.018.448.032 VND (năm trước là 786.281.392.591 VND).

### 8. Chi phí trả trước

#### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	10.612.446.436	1.321.271.588
Chi phí uống phục nhân viên	4.698.000.000	1.110.000.000
Cải phí tư vấn	1.480.703.332	1.640.183.031
Chi phí mời giới khách	24.000.000	732.000.000
Chi phí bảo hiểm	1.186.521.794	-
Chi phí phúc miễn	3.599.184.494	-
Các chi phải trả trước ngắn hạn khác	1.803.640.169	6.226.107.076
<b>Cộng</b>	<b>32.403.926.225</b>	<b>13.926.861.995</b>

#### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá trị thương hiệu	7.702.681.401	9.217.962.981
Giá trị lợi thế kinh doanh	161.843.368.331	193.681.408.007
Các chi phí trả trước dài hạn khác	4.596.289.312	7.975.738.216
<b>Cộng</b>	<b>174.142.339.045</b>	<b>210.875.109.204</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

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	30.620.058.000	41.859.383.066	415.364.130	78.894.805.196
Mua trong năm	-	28.479.496.000	-	28.479.496.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	5.743.876.323	-	5.743.876.323
<b>Số cuối năm</b>	<b>30.620.058.000</b>	<b>82.082.755.389</b>	<b>415.364.130</b>	<b>113.118.177.519</b>
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	18.737.551.339	415.364.130	19.152.915.469
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	4.761.275.676	23.838.403.595	415.364.130	29.015.043.401
Khấu hao trong năm	791.503.536	17.475.913.695	-	18.267.417.231
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.552.779.212</b>	<b>41.314.317.290</b>	<b>415.364.130</b>	<b>47.282.460.632</b>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	25.858.782.324	24.020.979.471	-	49.879.761.795
<b>Số cuối năm</b>	<b>25.067.278.788</b>	<b>40.768.438.099</b>	<b>-</b>	<b>65.835.716.887</b>

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

Địa chỉ: Số 8 Hồng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Trong đó:				
Tạm thời không sử dụng				
Đang chờ thanh lý				

**11. Bất động sản đầu tư**

	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	575.065.358.223	91.582.467.787	483.482.890.436
Khấu hao trong năm		16.289.325.132	
Thanh lý, nhượng bán	(18.060.252.620)	(3.481.548.371)	
Số cuối năm	<u>557.005.105.603</u>	<u>104.390.244.546</u>	<u>452.614.861.057</u>

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 03 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, 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 năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tòa nhà Becamex Tower	250.260.600.705	37.387.182.659	212.873.418.046
Khách sạn Becamex	184.038.675.220	36.867.735.068	147.170.940.152
Nhà ở xã hội	102.009.995.750	21.208.524.066	80.801.471.684
Bất động sản đầu tư khác	20.395.831.128	8.926.822.753	11.469.008.375
Cộng	<u>557.005.105.803</u>	<u>104.390.244.546</u>	<u>452.614.861.257</u>

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

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định:	19.843.117.738	14.837.625.330	(5.743.876.323)	(13.698.311.942)	16.238.554.803
Xây dựng cơ bản dở dang	4.105.408.000	-	(4.105.408.000)	-	-
Cộng	<u>23.948.525.738</u>	<u>14.837.625.330</u>	<u>(9.849.284.323)</u>	<u>(13.698.311.942)</u>	<u>16.238.554.803</u>

**13. Phải trả người bán**

**13a. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<u>87.651.113.542</u>	<u>97.619.724.114</u>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	16.760.188.315	75.110.812.778
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	16.297.937.791	14.084.151.245
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	44.224.668.750	5.312.259.294
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	10.368.318.686	2.978.691.797
Thương Đại học Quốc tế Miền Đông	-	133.809.000
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<u>341.727.549.104</u>	<u>343.369.876.341</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	-	82.312.033.339
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng RICOINS	70.694.685.652	46.167.480.993
Các nhà cung cấp khác	271.032.863.452	214.890.362.709
Cộng	<u>429.378.662.646</u>	<u>441.189.600.355</u>

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Bình, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Triệu đồng (trừ khi có ghi chú khác)

**13b. Phải trả người bán dài hạn**

Phải trả Công ty Cổ phần Phát triển Tỷ tăng 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 năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>189.395.993.243</i>	<i>138.528.833.243</i>
Công ty Cổ phần Salia – Becamex	189.395.993.243	138.528.833.243
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>3.569.357.186.129</i>	<i>3.029.082.968.996</i>
Công ty Cổ phần Tân Thành Bình Dương	2.310.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc	-	860.263.713.817
Các khách hàng khác	1.259.357.186.129	2.168.819.255.179
<b>Cộng</b>	<b><u>3.758.753.179.372</u></b>	<b><u>3.167.611.802.239</u></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 máy móc và thiết bị, 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	0%
- Các hoạt động khác	10%

Biên thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với bán, vào thuế nhà ở xã hội là 0,5% 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 năm được áp dụng như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.598.298.860.945	1.403.680.618.849
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	86.562.466.136	96.381.861.176
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	1.684.861.327.081	1.500.062.480.025
Thu nhập được miễn thuế	(1.186.091.310.000)	(394.022.416.700)
Thu nhập tính thuế	498.770.017.081	1.106.040.063.325
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp cần phải nộp</b>	<b><u>99.754.001.224</u></b>	<b><u>221.208.012.666</u></b>



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP**Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, Tỉnh Bình Dương  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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 thu nhập, nhưng 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 sau hoạt động này khi bán giao bất động sản.

*Thuế từ nguyên*

Thuế từ 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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay	149.993.530.506	145.775.666.079
Trích trước giữ vốn các dự án	7.226.157.961.364	7.473.251.039.080
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	47.218.544.785	119.077.479.721
<b>Cộng</b>	<b><u>7.423.370.038.593</u></b>	<b><u>7.756.104.185.180</u></b>

18. Doanh thu chưa thực hiện  
Tiền thuế đất nhận trước tại các Khu Công nghiệp đã kết chuyển vào doanh thu một lần trong năm.

19. Phải trả khác

- 19a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>746.567.707.776</i>	<i>770.660.281.699</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	490.360.486.700	487.453.660.523
Tiền ứng vốn hợp tác kinh doanh	472.430.287.054	472.430.287.054
Phí quản lý, sửa chữa	1.173.374.907	1.173.374.907
Tiền lãi hợp tác kinh doanh tạm chia	16.756.624.739	13.843.792.662
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Beconix - Tiền ứng đầu tư dự án	153.000.000.000	159.400.000.000
Công ty liên doanh TNHH XCON VIỆT - Nam Singapore - Tiền ứng đầu tư dự án	123.206.621.076	123.206.621.076
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	116.869.111.761	783.720.663.458
Kiểm giữ công nhân	8.099.952.183	8.148.632.298
Bản hiểm thất nghiệp	768.647.775	735.212.386
Nhận ký quỹ ngắn hạn	7.042.153.300	6.796.020.000
Thả lao chi hệ thống viên HĐQT của các công ty con	3.715.868.410	5.625.868.440
Quỹ lương trả cho người lao động	62.605.406.290	136.071.436.772
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	32.627.084.773	26.148.493.782
<b>Cộng</b>	<b><u>863.436.219.537</u></b>	<b><u>953.780.945.337</u></b>

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

**HÀO CẦU TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**19b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>834.840.000</i>	<i>834.840.000</i>
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	240.100.500	230.100.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Địa phương – Nhận ký quỹ dài hạn	281.900.000	221.900.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam – Nhận ký quỹ dài hạn	-	50.000.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>3.853.420.000</i>	<i>4.738.780.520</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>4.688.260.000</u></b>	<b><u>5.553.620.520</u></b>

**19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

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

**20. Vay và nợ thuê tài chính****20a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>3.078.597.079.576</i>	<i>1.627.201.631.692</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương<sup>(i)</sup></i>	<i>1.785.454.699.679</i>	<i>1.612.631.631.692</i>
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương</i>	-	14.370.090.000
<i>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai<sup>(ii)</sup></i>	<i>295.162.319.897</i>	-
<i>Vay ngắn hạn các cá nhân khác<sup>(iii)</sup></i>	<i>138.692.100.000</i>	144.659.001.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)</i>	<i>320.349.635.144</i>	<i>327.349.635.144</i>
<i>Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi</i>	255.149.635.144	255.149.635.144
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương</i>	60.000.000.000	60.000.000.000
<i>Quỹ Đầu tư và Phát triển Bình Dương</i>	-	12.000.000.000
<i>Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20h)</i>	<i>1.213.458.908.219</i>	<i>1.026.771.743.389</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Dương</i>	295.836.600.000	255.434.189.040
<i>Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	399.188.143.835	-
<i>Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam</i>	-	35.833.446.575
<i>Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Tư nhân</i>	-	99.712.328.767
<i>Ngân hàng TMCP Quốc tế - Chi nhánh Hồ Chí Minh</i>	-	99.568.622.152
<i>Ngân hàng TMCP Tiên Phong</i>	-	59.741.173.292
<i>Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex</i>	-	35.695.364.384
<i>Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng Công Thương Việt Nam</i>	-	19.956.831.507
<i>Ngân hàng TMCP Bản Việt</i>	-	19.913.863.014
<i>Vietnam Debt Fund SPC</i>	-	19.879.794.521

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

Địa chỉ: Số 4 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Sun Life Việt Nam	-	11.879.276.712
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư MF	-	139.597.260.274
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	49.856.164.384
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Quân đội	-	99.712.328.767
Các cổ nhân khác <sup>(*)</sup>	<u>318.134.164.384</u>	-
<b>Cộng</b>	<b><u>3.751.104.662.939</u></b>	<b><u>3.125.982.011.225</u></b>

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương theo từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn, với lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp:

- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 730,464,10 m<sup>2</sup> tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bắc Cát, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp số 01/2019/83576/HĐBĐ và phụ lục ngày 11 tháng 12 năm 2020 và các phụ lục hợp đồng, giá trị tài sản thế chấp là 3.449,474 triệu VND.
- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 72,039 m<sup>2</sup> tại Thành phố mới Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/83576/HĐBĐ ngày 12 tháng 03 năm 2021, giá trị tài sản thế chấp là 2.672,031 triệu VND.

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai theo từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn, với lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp:

- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 20.625,3 m<sup>2</sup> tại phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp số 300076619/2021/HĐBĐ/NHCT680-BECA/MLX IDC ngày 24 tháng 05 năm 2021, giá trị tài sản thế chấp là 633,609 triệu VND.

(iii) Các khoản vay động vẫn còn các cá nhân với lãi suất theo bảng báo từng thời kỳ.

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 năm được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

**20b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	<b><u>1.899.817.299.655</u></b>	<b><u>1.737.710.849.020</u></b>
Ngân hàng TMCP A Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi <sup>(*)</sup>	1.149.073.367.149	1.404.423.004.293
Ngân hàng Chiếm Construction Bank Corporation - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh <sup>(*)</sup>	750.743.932.506	268.287.844.727
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	-	65.000.000.000
<b>Vay Quỹ Đầu tư và Phát triển Bình Dương</b>	<b>-</b>	<b>33.000.000.000</b>
<b>Trái phiếu thương mại dài hạn</b>	<b><u>8.281.316.760.366</u></b>	<b><u>9.722.080.985.937</u></b>
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Dương <sup>(**)</sup>	-	-
- Mệnh giá trái phiếu	300.000.000.000	600.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(92.372.054)	(51.55.772.054)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương <sup>(**)</sup>	-	-

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

Địa chỉ: Số 8 Hàng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, Hồ Chí Minh, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Mệnh giá trái phiếu	960.000.000.000	1.080.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(9.586.849.314)	(13.186.849.314)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong <sup>(9)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	160.000.000.000	180.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(1.597.808.220)	(2.197.808.220)
Ngân hàng liên doanh Việt - Nga – Chi nhánh TP HCM <sup>(9)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	320.000.000.000	360.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(3.195.616.438)	(4.395.616.438)
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương <sup>(9)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	160.000.000.000	180.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(1.597.808.220)	(2.197.808.220)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank <sup>(9)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	535.000.000.000	535.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(6.551.917.809)	(10.564.417.809)
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Aviva Việt Nam <sup>(9)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	165.000.000.000	165.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(2.020.684.932)	(3.258.184.932)
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Prudential Việt Nam <sup>(9)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	800.000.000.000	800.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(9.797.260.274)	(15.797.260.274)
Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở giao dịch <sup>(9)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	300.000.000.000	300.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(4.841.095.890)	(6.341.095.890)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest <sup>(9)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	1.070.000.000.000	1.070.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(17.266.575.342)	(22.616.575.342)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank <sup>(9)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	40.000.000.000	40.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(645.479.452)	(845.479.452)
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam <sup>(9)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	140.000.000.000	140.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(2.259.178.082)	(2.959.178.082)
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Prudential Việt Nam <sup>(9)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	450.000.000.000	450.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(9.261.643.836)	(9.511.643.836)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(9)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	80.000.000.000	80.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(778.812.786)	(7.105.351.599)
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Quân Đội <sup>(9)</sup>		

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, Hồ Chí Minh, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Mệnh giá trái phiếu	100.000.000.000	100.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(973.515.981)	(1.615.182.648)
Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank <sup>(1)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	70.000.000.000	70.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(681.461.187)	(1.148.127.854)
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(2)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	50.000.000.000	50.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(486.757.991)	(820.091.324)
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam <sup>(3)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	50.000.000.000	50.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(486.757.991)	(820.091.324)
Công ty TNHH Bảo hiểm nhân thọ Cathay Việt Nam <sup>(4)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	50.000.000.000	50.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(486.757.991)	(820.091.324)
DAMC FUND <sup>(5)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	100.000.000.000	100.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(973.515.981)	(1.640.182.648)
Công ty Cổ phần chứng khoán Navibank <sup>(6)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	1.950.000.000.000	1.950.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(36.315.068.493)	(45.865.068.493)
Công ty TNHH Bảo hiểm Hanwha Life Việt Nam <sup>(7)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	100.000.000.000	100.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(1.852.054.795)	(2.352.054.795)
Quỹ Đầu tư Cơ Hội PVI <sup>(8)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	250.000.000.000	250.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(4.630.136.986)	(5.880.136.986)
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI <sup>(9)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	200.000.000.000	200.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(3.704.109.589)	(4.704.109.589)
Các cá nhân khác		
- Mệnh giá trái phiếu	-	520.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(6.095.835.616)
<b>Cộng</b>	<b><u>10.181.034.060.021</u></b>	<b><u>11.492.791.834.957</u></b>

<sup>(1)</sup> Khoản vay Ngân hàng TMCP Á Châu - Chủ chính Nguyễn Văn Trỗi theo Hợp đồng tín dụng số NVT.DN.966.14052018/ và Hợp đồng tín dụng số NVT.DN.966.14052018/1 ngày 15 tháng 6 năm 2018 với tổng hạn mức 1.948 tỷ VNĐ, thời hạn 120 tháng, lãi suất được xác định theo từng lần nhận nợ để dần hứnha đất thực hiện Khu công nghiệp Cây Trường và Khu công nghiệp Bầu Bèng mở rộng.

Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp:

- 47 bất động sản tại Khu dân cư 5C ấp 5, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, giá trị tài sản được định giá 1.951.193.941.700 VNĐ.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Câu năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

69. Khoản vay Ngân hàng China Construction Bank Corporation- Chi nhánh Tp.HCM và các tổ chức tài chính khác theo hợp đồng tín dụng số SYND-CCB-FACONT/2020-001 ngày 22 tháng 01 năm 2021 với số liên hệ tỷ VND, thời hạn 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên để hỗ trợ nguồn vốn phục vụ Dự án đầu tư, xây dựng Tòa nhà văn phòng- thương mại- dịch vụ Becamex, Trung tâm Triển lãm WTC Thành phố mới Bình Dương, Nâng cấp mở rộng đường DT743, Đường tạo lực Mỹ Phước-Bàu Bàng. Lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cả niên kỷ hạn 12 tháng (trễ lãi suất kỳ) của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam, Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam cộng biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 10%/năm.

Khoản vay này được hân đán bằng việc thế chấp Quyền sử dụng đất tổng diện tích 138.464,9 m<sup>2</sup> tại Khu tái định cư Tân Vinh Hiệp, phường Phú Tân, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương, giá trị tài sản được định giá 1.611.855 triệu VND.

70. Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bình Dương.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện công mệnh giá phát hành 1.000 tỷ VND dùng để làm quy mô vốn hoạt động để thực hiện dự án Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng, dự án Khu công nghiệp Cây Trường, dự án Tổ hợp Văn phòng – Thương mại - Dịch vụ Becamex, thực hiện tăng quy mô vốn hoạt động hoặc các dự án khác phù hợp với quy định của pháp luật. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100 triệu VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 29 tháng 3 năm 2024, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm, các năm sau lãi suất được tính bằng lãi suất sản phẩm tiết kiệm trung dài hạn loại hoạt VND kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Quân đội cộng biên độ 3,5%/năm.

71. Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Tiên Phong, Ngân hàng TNHH MTV Shintan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng liên doanh Việt Nga- Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh.

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

Tài sản đảm bảo: Các quyền sử dụng đất tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; Khu tái định cư Tân Vinh Hiệp, phường Phú Tân, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và toàn bộ các quyền và lợi ích liên quan đến các quyền sử dụng đất. Tài sản đảm bảo được định giá 2.513,352 triệu VND.

72. Trái phiếu phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank, Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Aviva Việt Nam, Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Prudential Việt Nam.

# 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

## BAO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 1.500 tỷ VND dùng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư và tăng quy mô vốn, cần dựa nguồn vốn hoạt động theo quy định của pháp luật. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100 triệu VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 15 tháng 9 năm 2024, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, 04 kỳ tính lãi tiếp theo là 12%/năm, các năm sau lãi suất được tính bằng lãi suất liền gửi tiết kiệm cá nhân trả sau (đối với số tiền gửi lớn hơn 10 tỷ VND) kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng biến độ 5%/năm, và không thấp hơn 11,5%/năm.

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất đối với 100 lô đất có tổng diện tích 800.791,80 m<sup>2</sup> tại thị trấn Lai Uyên, Huyện Bắc Bàng, tỉnh Bình Dương, các tài sản gắn liền với đất và toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh liên quan đến tài sản gắn liền với đất được thế chấp nêu trên. Tài sản đảm bảo được định giá 3.141.285.166.800 VND.

- (vi) Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Bảo Việt, Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest, Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank, Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam, Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Prudential Việt Nam.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 2.000 tỷ VND dùng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư và tăng quy mô vốn. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 1 triệu VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 25 tháng 3 năm 2026, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm, các kỳ tiếp theo lãi suất được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân trả sau (đối với số tiền gửi lớn hơn 10 tỷ VND) kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng biến độ 4,5%/năm và không thấp hơn 10,5%/năm.

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất đối với 29 lô đất có tổng diện tích 230.068,50 m<sup>2</sup> tại xã Lai Hưng, huyện Bắc Bàng, tỉnh Bình Dương và 1 lô đất có diện tích 71.631 m<sup>2</sup> tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương; các tài sản gắn liền với đất và toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh liên quan đến tài sản gắn liền với đất được thế chấp nêu trên. Tài sản đảm bảo được định giá 3.047.257.645.100 VND.

- (viii) Trái phiếu phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Quân Đội, Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Vietcombank, Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Cathay Việt Nam và Danao Funds và các cá nhân khác.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: Tổng mệnh giá phát hành 1.500 tỷ VND dùng để tăng quy mô vốn hoạt động/ cơ cấu lại nguồn vốn. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ, giá phát hành bằng 100% mệnh giá:

- Trái phiếu 1 có tổng mệnh giá phát hành 500 tỷ VND, mệnh giá 100 triệu VND/trái phiếu, đáo hạn vào ngày 11/06/2023, lãi suất cố định 9,0%/năm;
- Trái phiếu 2 có tổng mệnh giá phát hành 500 tỷ VND, mệnh giá 100 triệu VND/trái phiếu, đáo hạn vào ngày 11/06/2023, thanh toán gốc vào ngày 11/06/2022 hoặc ngày đáo hạn, lãi suất cố định 8,2%/năm;
- Trái phiếu 3 có tổng mệnh giá phát hành 500 tỷ VND, mệnh giá 1 tỷ VND/trái phiếu, đáo hạn vào ngày 18/06/2024, lãi suất kỳ đầu tiên là 9,7%/năm được tính bằng trung bình cộng lãi suất cộng biến độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 9,5%/năm.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Tài sản đảm bảo: 3 Quyền sử dụng đất có tổng diện tích 74.185,40 m<sup>2</sup> tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương, các tài sản gắn liền với đất và toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh liên quan đến tài sản gắn liền với đất được thế chấp nêu trên. Tài sản đảm bảo được định giá 2.287.975.488.000 VND.

- (ii) Trái phiếu phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank, Công ty TNHH Bảo hiểm Hanwha Life Việt Nam, Quỹ Đầu tư Cơ hội PVI, Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI.

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

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất đối với 7 lô đất có tổng diện tích 230.068,50 m<sup>2</sup> tại xã Lui Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và 1 lô đất có diện tích 121.940,5 m<sup>2</sup> tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương, các tài sản gắn liền với đất và toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh liên quan đến tài sản gắn liền với đất được thế chấp nêu trên. Tài sản đảm bảo được định giá 3.911.776.000.000 VND.

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

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

	Tổng nợ	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm
<b>Số cuối năm</b>				
Vay dài hạn ngắn hạn	2.220.166.934.759	520.349.695.144	1.772.147.479.082	127.674.820.573
Vay dài hạn các tổ chức khác	-	-	-	-
Trái phiếu thường	9.494.675.668.585	1.213.458.908.219	8.281.216.761.366	-
Cộng	<u>11.714.842.603.344</u>	<u>1.533.808.543.363</u>	<u>10.053.389.239.448</u>	<u>127.674.820.573</u>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn ngắn hạn	2.053.060.434.164	215.349.695.144	1.354.686.398.213	383.024.459.717
Vay dài hạn các tổ chức khác	45.000.000.000	12.000.000.000	35.000.000.000	-
Trái phiếu thường	10.748.852.729.126	1.026.771.743.289	9.722.080.985.937	-
Cộng	<u>12.846.913.213.490</u>	<u>1.354.121.378.533</u>	<u>11.109.767.391.240</u>	<u>383.024.459.717</u>

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kết tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản Duyệt trình Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

**21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Trích lập vào quỹ trong năm	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	391.674.222.779	114.436.000.000	900.000	(73.010.201.354)	433.100.921.425
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	277.950.000	1.622.540.000	-	(1.990.530.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>391.952.172.779</b>	<b>116.058.540.000</b>	<b>900.000</b>	<b>(74.910.731.354)</b>	<b>433.100.921.425</b>

**22. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ**

Chỉ tiêu phát sinh của Quỹ phát triển khoa học và công nghệ trong năm như sau:

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

**23. Vốn chủ sở hữu****23a. 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.

**23b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
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>10.350.000.000.000</b>	<b>10.350.000.000.000</b>

**23c. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.035.000.000	1.035.000.000
Số lượng cổ phiếu đã 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
- 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.

**23d. Phân phối lợi nhuận**

Trong năm, Tổng Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHHCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2022 như sau:

	Số được duyệt trích	Số trích năm nay
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	114.436.000.000	114.436.000.000
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	340.652.858.167	340.652.858.167
• Trích Quỹ thưởng Ban điều hành	1.622.540.000	1.622.540.000
• Chia cổ tức 7%	724.500.930.000	724.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.181.211.398.167</b>	<b>1.181.211.398.167</b>

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

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

**24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán tổng hợp***Ngoại lệ các loại*

Tại ngày kết thúc năm tài chính, liên hệ các khoản tương đương tiền bao gồm 25.067,47 USD (Số đầu năm là 25.093,87 USD).

**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****Ia. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản <sup>(1)</sup>	2.848.323.840.516	5.960.927.934.105
Doanh thu cung cấp dịch vụ	301.648.246.851	240.161.540.195
Doanh thu khác	153.214.012.872	62.648.521.925
<b>Cộng</b>	<b><u>3.303.186.100.239</u></b>	<b><u>6.263.737.996.225</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	34.627.045.038	28.469.825.525
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	<u>(36.930.919.287)</u>	<u>(38.766.468.740)</u>
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b><u>(2.303.874.249)</u></b>	<b><u>(296.643.215)</u></b>

**Ib. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của các bên liên quan**

Người 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>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex</b>		
Cho thuê mặt bằng	9.306.000.000	12.582.000.000
<b>Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex</b>		
Cho thuê mặt bằng	24.430.308.000	36.645.462.000
<b>Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex</b>		
Phản quản lý	81.046.638	60.398.701
<b>Công ty Liên doanh TNHH SinViet</b>		
Phản quản lý	54.302.005	29.255.428

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chiết khấu hàng bán lại	4.889.295.477	108.044.090.729
Giảm giá hàng bán	3.730.885.915	715.412.920
<b>Cộng</b>	<b><u>8.620.185.392</u></b>	<b><u>108.759.503.649</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cao nhất là chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**3. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.005.773.177.061	3.097.647.465.575
Giá vốn của dịch vụ để cung cấp	54.494.772.504	80.771.458.916
Giá vốn hoạt động khác	116.145.009.994	23.745.231.476
<b>Cộng</b>	<b>1.216.412.959.559</b>	<b>3.202.164.125.967</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tại tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	50.934.109.593	36.596.469.754
Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.296.223.778	2.960.113.251
Lãi cổ tức chậm trả	5.754.289.625	2.525.204.731
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.186.091.310.000	594.322.416.700
Lãi tiền cho vay	390.347.222	390.347.222
Tất thanh lý, chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	-	623.272.870
Doanh thu lãi chính khác	85.248.012	2.414.849
<b>Cộng</b>	<b>1.244.461.528.230</b>	<b>437.420.239.377</b>

**5. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	585.774.674.419	576.519.298.381
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	29.489.401.183	15.530.839.050
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn	104.736.808.956	108.318.986.454
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục liên tế có gốc ngoại tệ	-	13.307.050
Chi phí tài chính khác	194.442.752	17.419.040
<b>Cộng</b>	<b>720.195.327.310</b>	<b>700.199.849.975</b>

**6. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	174.596.331.926	201.048.559.413
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	38.166.910.486	4.130.688.712
Chi phí khấu hao tài sản cố định	55.597.102.872	50.314.577.692
Chi phí quảng cáo, quảng bá đầu tư	133.579.401.830	97.722.283.541
Chi phí điện, nước, viễn thông	43.592.295.835	38.717.915.589
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.708.185.595	16.115.765.564
Các chi phí khác	177.815.852.301	140.917.406.137
<b>Cộng</b>	<b>674.056.081.845</b>	<b>548.967.188.648</b>

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

Địa chỉ: Số 8 Hàng Vương, Phường Hàng Phú, TP. Thủ Đức Một Trục Blab Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thuê nhà văn phòng	213.744.926.324	273.925.947.743
Chi phí vận hành quản lý	4.675.863.249	2.785.102.976
Chi phí bổ sung văn phòng	244.050.031	1.335.763.063
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.624.027.427	19.138.934.018
Thuế, phí và lệ phí	16.113.363.120	12.136.264.498
Tiền ăn, phụ cấp	21.052.300.654	18.637.337.771
Chi phí giao tế, tiếp khách	11.115.586.045	6.133.242.093
Chi phí dịch vụ mua ngoài	78.364.000	2.662.286.216
Các chi phí khác	16.438.223.405	19.055.836.729
<b>Cộng</b>	<b><u>295.046.704.346</u></b>	<b><u>355.514.814.954</u></b>

**8. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.353.703.121	4.809.960.943
Thu thù lao Hội đồng quản trị từ công ty con, công ty liên kết	100.000.000	1.605.174.586
Thu lãi phạt chậm thanh toán	7.922.460.822	53.574.648.564
Thu nhập khác	8.299.791.095	6.189.091.132
<b>Cộng</b>	<b><u>17.675.955.038</u></b>	<b><u>66.478.875.225</u></b>

**9. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Vi phạm hành chính	471.000.000	12.964.994.783
Thù lao Hội đồng quản trị từ công ty con, công ty liên kết	100.000.000	1.605.174.586
Chi phí ủng hộ và tài trợ thiết bị phòng chống Covid	40.864.285.885	429.251.569.263
Lãi chậm trễ kinh phí báo tri	2.018.286.927	-
Chi phí khác	9.236.890.358	4.529.271.053
<b>Cộng</b>	<b><u>52.693.464.170</u></b>	<b><u>448.351.009.685</u></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>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	184.673.234.918	179.452.927.677
Chi phí nhân công	463.782.224.711	531.847.269.474
Chi phí khấu hao tài sản cố định	134.728.228.612	136.892.016.570
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.186.230.535.141	1.745.693.520.921
Chi phí khác	245.030.217.490	422.526.487.394
<b>Cộng</b>	<b><u>4.214.434.440.874</u></b>	<b><u>3.038.412.218.936</u></b>

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

Địa chỉ: Số 8 Hàng Vương, Phường Hòa Phát, TP. Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả đến mua tài sản cố định	84.637.008.552	72.695.914.195
Trả trước tiền mua tài sản cố định	8.979.866.960	1.875.200.000

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Tài sản cho thuê hoạt động**

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	10.940.666.824	30.021.457.659
Trên 01 năm đến 05 năm	154.718.329.120	150.107.288.273
Trên 05 năm	790.958.722.820	781.637.353.045
<b>Cộng</b>	<b>976.620.717.764</b>	<b>961.766.098.973</b>

**2. 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.

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên ruột thịt 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 không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho nửa tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

*Tổng nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát*

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Tổng thu nhập
<b>Năm nay</b>				
Ông Nguyễn Văn Hùng - Chủ tịch Hội đồng quản trị	2.426.163.000	1.280.000.000		3.626.163.000
Ông Nguyễn Phú Thịnh - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	-		300.000.000	300.000.000
Ông Phạm Ngọc Thuận - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.831.524.000	900.000.000		2.731.524.000
Ông Nguyễn Danh Tùng - Thành viên Hội đồng quản trị	885.427.200	420.000.000		1.305.427.200
Ông Nguyễn Văn Hữu Phước - Thành viên Hội đồng quản trị			180.000.000	180.000.000
Ông Nguyễn Văn Thanh Huy - Phó Tổng Giám đốc	1.235.815.200	600.000.000		1.835.815.200
Ông Nguyễn Hoàn Vũ - Phó Tổng Giám đốc	1.231.524.000	600.000.000		1.831.524.000
Ông Quảng Văn Việt Cường - Phó Tổng Giám đốc	1.231.524.000	600.000.000		1.831.524.000
Ông Giang Quốc Dũng - Phó Tổng Giám đốc	1.231.524.000	600.000.000		1.831.524.000
Ông Cao Văn Cường - Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 02/02/2022)	306.540.000	100.000.000		406.540.000
Ông Trịnh Xuân Hòa - Phó Tổng Giám đốc	1.424.482.000	400.000.000		1.424.482.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân - Kế toán trưởng	1.241.071.200	600.000.000		1.841.071.200
Bà Nguyễn Thị Thủy Dương - Trưởng Ban kiểm soát	866.160.000	420.000.000		1.286.160.000
Ông Huỳnh Minh Thành - Thành viên Ban kiểm soát	761.542.000	324.500.000		1.086.042.000
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên Ban kiểm soát	276.160.000	130.000.000		406.160.000
<b>Cộng</b>	<b>14.549.453.600</b>	<b>6.894.530.000</b>	<b>480.000.000</b>	<b>21.923.983.600</b>
<b>Năm trước</b>				
Ông Nguyễn Văn Hùng - Chủ tịch Hội đồng quản trị	2.480.160.000	1.610.800.000	-	4.090.960.000
Ông Nguyễn Phú Thịnh - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	450.000.000	450.000.000
Ông Phạm Ngọc Thuận - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.872.024.000	1.208.100.000	-	3.080.124.000
Ông Nguyễn Danh Tùng - Thành viên Hội đồng quản trị	885.984.200	562.100.000	-	1.452.084.200
Ông Nguyễn Văn Hữu Phước - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	300.000.000	300.000.000
Ông Nguyễn Văn Thanh Huy - Phó Tổng Giám đốc	1.240.846.200	798.200.000	-	2.039.046.200
Ông Nguyễn Hoàn Vũ - Phó Tổng Giám đốc	1.231.524.000	797.300.000	-	2.028.824.000
Ông Quảng Văn Việt Cường - Phó Tổng Giám đốc	1.231.524.000	789.200.000	-	2.020.724.000
Ông Giang Quốc Dũng - Phó Tổng Giám đốc	1.231.794.000	801.200.000	-	2.032.994.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân - Kế toán trưởng	1.267.025.400	811.400.000	-	2.078.425.400
Bà Nguyễn Thị Thủy Dương - Trưởng Ban kiểm soát	705.604.000	319.166.000	-	1.024.770.000
Ông Huỳnh Minh Thành - Thành viên Ban kiểm soát	366.116.000	176.382.600	-	542.501.400
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên Ban kiểm soát	247.440.000	131.920.000	-	379.360.000
<b>Cộng</b>	<b>12.764.044.600</b>	<b>8.115.768.600</b>	<b>750.000.000</b>	<b>21.519.813.200</b>

 Tổng Giám đốc  
 Nguyễn Văn Hùng

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

Địa chỉ: Số 8 Hồng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

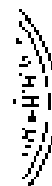
Bản chuyển minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

**2b. *Giúp dịch và số dư với các bên liên quan khác***

Các bên liên quan khác với Tổng Công ty gồm:

**Bên liên quan khác****Mối quan hệ**

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 Khách nghiệp Becamex IDC – Block 7	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cạn sự 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 B&W	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 TNHH MTV Aspico	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 Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam



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

Địa chỉ: Số 8 Hàng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức Mới, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Chu kỳ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Giao dịch với các bên liên quan khác*

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty TNHH MTV Khách sạn Beecomes</i>		
Chi phí dịch vụ khác	24.221.940.463	17.123.436.873
<i>Công ty TNHH MTV Thương mại Beecomes</i>		
Mua vé máy bay	1.332.258.995	591.575.072

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

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.6, V.13, V.14 và V.19.

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

**3. Các sai sót**

Trong năm, Tổng Công ty thực hiện điều chỉnh lại số liệu Báo cáo tài chính năm trước theo Ủy ban kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính tổng hợp như sau:

	<u>Mã số</u>	<u>Số liệu trước điều chỉnh</u>	<u>Các điều chỉnh</u>	<u>Số liệu sau điều chỉnh</u>
<i>Bảng cân đối kế toán tổng hợp</i>				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.818.121.859.239	950.057.000	3.819.101.859.239
Phải thu ngắn hạn khác	136	1.573.116.724.688	45.000.000.000	1.618.116.724.688
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	312	368.978.106.354	97.048.858.233	466.026.966.587
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	7.767.864.361.259	(9.760.116.079)	7.758.104.185.180
Phải trả ngắn hạn khác	319	947.780.945.357	6.060.000.000	953.840.945.357
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	1.232.998.437.821	(47.338.734.156)	1.185.669.703.665
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp</i>				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.271.719.263.501	(7.981.267.376)	6.263.737.996.125
Giá vốn hàng bán	11	3.211.924.262.046	(9.760.116.079)	3.202.164.125.967
Doanh thu hoạt động tài chính	21	992.420.259.377	45.000.000.000	1.037.420.259.377
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	3.956.901.770.346	46.778.848.703	4.003.680.618.849
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	321.392.242.924	355.769.741	677.161.992.665
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	65	1.113.509.527.222	46.423.078.962	1.160.000.606.184
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp</i>				
Lợi nhuận trước thuế	07	1.356.981.779.146	46.778.848.703	1.403.760.618.849
Tổng, giảm các khoản phải thu	09	(307.983.980.454)	(45.985.000.000)	(353.968.980.454)
Tổng, giảm các khoản phải trả	11	(573.819.297.469)	(398.848.705)	(972.668.006.174)



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

Địa chỉ: Số 5 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**4. Thông tin về bộ phận**

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

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

Tổng Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- Các lĩnh vực khác: xây dựng, cung cấp dịch vụ và lĩnh vực khác.

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

Năm nay	Lĩnh vực kinh		Tổng
	doanh bất động sản	khác lĩnh vực khác	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	2.340.625.614,953	453.940.299,884	3.294.565.914,837
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.340.625.614,953</b>	<b>453.940.299,884</b>	<b>3.294.565.914,837</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	955.240.184,694	152.809,984,503	1.108.050.169,197
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	1.108.050.169,197
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	1.244.461.528,230
Chi phí tài chính	-	-	(520.195.327,310)
Thu nhập khác	-	-	17.875.955,858
Chi phí khác	-	-	(52.693.164,170)
Các phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	(99.734.802,224)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	-	-	<b>1.498.844.858,761</b>
Tổng chi phí để phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(110.938.999,367)	-	(110.938.999,367)
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>122.678.408,340</b>	<b>16.994.895,233</b>	<b>139.673.303,573</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	-	-	-

11/2022 - 20/2022

11/2022

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

Địa chỉ: Số 3 Hồng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Năm trước</b>			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	6.087.308.629.329	67.669.864.147	6.154.978.493.476
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>6.087.308.629.329</b>	<b>67.669.864.147</b>	<b>6.154.978.493.476</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận:	2.140.491.799.540	(92.157.433.433)	2.048.334.366.107
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			2.048.334.366.107
Doanh thu hoạt động tài chính			437.275.239.377
Chi phí tài chính			(700.199.849.975)
Thu nhập khác			66.478.875.235
Chi phí khác			(448.351.019.683)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên hành			(221.748.072.665)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>			<b>1.187.932.696.784</b>
Tổng chi phí sử phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(36.547.733.242)	-	(36.547.733.242)
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>150.184.933.522</b>	<b>21.396.910.704</b>	<b>171.581.844.226</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>			

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Số cuối năm</b>			
Tài sản thực hiện của bộ phận	21.121.061.890.329	-	21.124.861.890.329
Tài sản phân bổ cho bộ phận	4.262.082.901.873	681.093.340.866	4.943.176.241.941
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			14.517.184.921.165
<b>Tổng tài sản</b>			<b>40.384.423.063.435</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	3.773.058.175.850	-	3.775.058.175.850
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	19.593.311.760.880	3.347.080.906.197	22.940.592.667.077
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			571.614.745.875
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>27.187.263.586.797</b>

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cứu niên là chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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


	Liên vực kinh doanh bất động sản	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Số đầu năm</b>			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	19.976.859.071.024	-	19.976.859.071.024
Tài sản phân bổ cho bộ phận	5.329.867.361.274	852.326.488.853	6.193.194.050.107
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			14.544.353.662.320
<b>Tổng tài sản</b>			<b>40.715.006.783.451</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	<b>3.376.217.231.816</b>	<b>-</b>	<b>3.376.217.231.816</b>
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	20.923.151.768.812	1.313.900.589.722	24.269.052.358.534
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			520.466.655.224
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>28.175.835.623.574</b>

**4b. Thông tin về khu vực đặc biệt**

Toàn bộ hoạt động của Tổng Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

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

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

  
 Nguyễn Phước Đại  
 Người lập biểu

  
 Nguyễn Thị Thanh Nhân  
 Kế toán trưởng

Bình Dương, ngày 27 tháng 3 năm 2023


  
 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 (Đầu Cầu), TP. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bình Dương

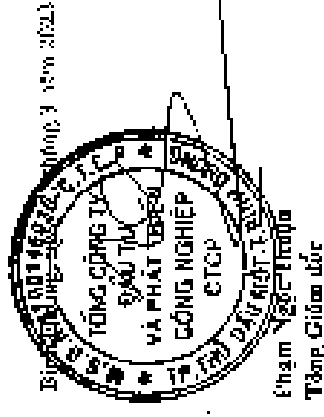
**ĐÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG GIỚI**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Nhà máy, vật kiến trúc	Vay mua và thiết bị	Thương mại, vật lý, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	191.398.614.229	415.442.647.347	348.379.891.000	81.237.866.157	1.436.466.116.933
Mua trong năm	11.450.000	689.500.000	64.076.552.782	11.855.124.262	76.715.677.344
Elim và xử dụng có hạn hoàn thành	-	-	(7.468.466.500)	4.105.408.000	4.105.408.000
Thanh lý, chuyển bán	(6.089.216.757)	-	-	-	(11.552.583.287)
Số cuối năm	385.375.847.442	416.139.145.541	605.087.977.282	97.238.498.619	1.503.851.468.890
<b>Thặng dư</b>					
Giá trị hao hết chưa vào sổ dự phòng	92.645.831.972	37.143.317.794	397.991.671.812	44.983.909.361	471.974.751.311
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	196.219.583.227	136.592.921.108	497.009.527.898	36.284.807.720	794.113.910.185
Khấu hao trong năm	14.475.968.237	29.362.252.159	44.575.497.679	11.806.760.864	100.171.188.249
Thanh lý, nhượng bán	(5.927.664.985)	-	(7.208.674.282)	-	(13.136.339.267)
Số cuối năm	192.767.886.779	145.963.180.577	474.376.351.295	68.091.568.584	801.148.987.865
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	207.179.091.002	298.849.726.133	111.370.363.178	34.953.058.437	642.352.276.730
Số cuối năm	192.607.960.663	270.175.964.964	130.711.626.043	29.136.930.035	623.682.481.725

Trong đó:  
Tạm thời chưa sử dụng  
Hàng chờ thanh lý



Handwritten signature  
 Ông Nguyễn Văn Tuấn  
 Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Văn Tuấn  
 Ngày 31/12/2022



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

Địa chỉ: Số 8, Đường Hùng Vương, Phường Sơn Phô, TP. Thủ Đức, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh  
**SÁO CAO TÀI CHÍNH TỔNG CÔNG NGHIỆP**

Chưa kèm tài chính kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Phụ lục 03: Chỉ tiêu phát sinh về các khoản vay**

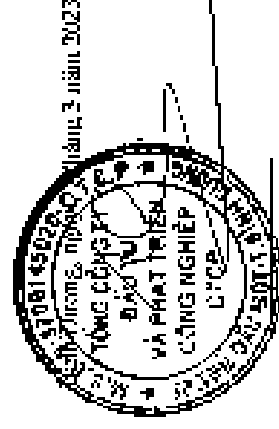
Đơn vị tính: VND

*Cứu chữ số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm:*

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Phần bù chi phí phát hành trái phiếu	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngắn hạn	1.627.201.631.692	3.413.565.600.000	-	-	(2.967.200.212.236)	3.073.567.019.456
Vay ngắn hạn các tổ chức	144.659.001.000	99.734.100.000	-	-	(99.694.001.100)	138.698.100.000
Vay dài hạn ngắn hạn	127.319.633.144	-	424.603.461.850	-	(451.605.461.850)	300.319.633.144
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	1.026.771.741.369	-	1.083.947.558.904	15.739.605.926	(1.113.000.000.000)	1.013.458.308.219
<b>Cộng</b>	<b>3.125.982.411.225</b>	<b>3.507.529.700.000</b>	<b>1.508.553.020.754</b>	<b>15.739.605.926</b>	<b>(4.836.499.675.086)</b>	<b>3.751.101.662.939</b>

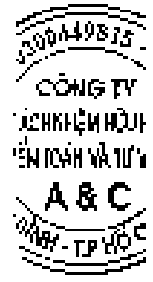
*Cứu chữ số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong năm:*

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Phần bù chi phí phát hành trái phiếu	Chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
Vay dài hạn ngắn hạn	1.037.710.849.020	383.711.913.483	(21.605.461.850)	-	-	1.399.817.299.653
Vay dài hạn các tổ chức khác	30.000.000.000	-	(25.000.000.000)	-	-	-
Trái phiếu thường	9.722.080.985.947	-	(1.083.947.558.904)	44.083.333.333	-	8.281.216.769.366
<b>Cộng</b>	<b>11.492.791.834.967</b>	<b>383.711.913.483</b>	<b>(1.908.553.020.754)</b>	<b>44.083.333.333</b>	<b>-</b>	<b>10.181.034.600.002</b>



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

Nguyễn Phương Đại  
 Giám Đốc



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

Địa chỉ: Số 8, Đường Hùng Vương, Phường Mỏ Phá, TP. Thủ Đức Mới, Tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG GIỚI

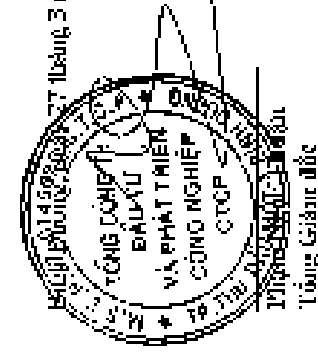
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm nay	10.350.000.000,000	770.898.865,253	512.028.129,568	11.632.927.094,821
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	1.181.932.606,182	1.181.932.606,184
Tích lập các quỹ trong năm trước	-	231.442.588,959	(266.782.118,939)	(135.340.530,000)
Chí số rủi ro trong năm trước	-	-	(37.756.160,000)	(37.756.160,000)
Biểu chính lý luận Báo Tài khoản Kiểm toán năm trước	-	-	(95.231.813,118)	(95.231.813,118)
Số dư cuối năm trước	10.350.000.000,000	1.003.481.454,212	1.185.689.705,605	12.559.171.157,877
Số dư đầu năm nay	10.350.000.000,000	1.003.481.454,212	1.185.689.705,605	12.559.171.157,877
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	1.498.344.828,761	1.498.344.828,761
Tích lập các quỹ trong năm nay	-	340.652.858,167	(456.711.398,167)	(116.058.540,000)
Chí số rủi ro trong năm nay	-	-	(724.500.000,000)	(724.500.000,000)
Số dư cuối năm nay	10.350.000.000,000	1.344.134.312,379	1.503.023.164,359	13.197.157.476,638

Nguyễn Phước Đại  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Nhỏ  
Kế toán trưởng



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

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



## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	13 - 62
8. Phụ lục	63 - 72

\*\*\*\*\*

**HẠO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

**Khái quát về Tổng Công ty**

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP được chuyển đổi từ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV theo Quyết định số 849/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700145020 đăng ký lần đầu ngày 03 tháng 6 năm 2016 và đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 15 tháng 7 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

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

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

**Trụ sở chính**

- Địa chỉ : Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.
- Điện thoại : (84 - 274) 3 822 655
- Fax : (84 - 274) 3 822 713

**Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:**

Tên đơn vị	Địa chỉ
Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp Mỹ Phước	Khu Công nghiệp Mỹ Phước 1, Tải xã Hén 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 Thời Hòa	Khu Công nghiệp & Đô thị Thời 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 Beccorex	Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương
Ban Quản lý Phát triển Khu liên hợp Công nghiệp Dịch vụ – Đô thị Bình Dương	Đường Huỳnh Văn Lũy, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương



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

- Kinh doanh: bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh, mua bán và vận chuyển hàng hóa;
- Sản xuất và kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công, xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật hạ tầng;
- Khai thác, chế biến khoáng sản;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, các loại cấu kiện bê tông đúc sẵn;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị, dịch vụ nhà ở công nhân;
- Tư vấn và lập quy hoạch chi tiết, thiết kế kỹ thuật, công dự toán, lập, thẩm định dự án đầu tư các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông;

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

- Thực hiện kinh doanh các dự án đầu tư xây dựng theo phương thức PPP;
- Tài trợ các công trình điện công nghiệp và điện dân dụng;
- Thiết kế, thẩm tra, giám sát, và thi công các công trình điện năng từ 35 KV trở xuống (Đường dây tải điện, trạm biến áp, hệ thống chiếu sáng, hệ thống điện dân dụng và công nghiệp);
- Quản lý dự án và giám sát thi công công trình;
- Sản xuất, gia công, mua bán các sản phẩm dệt và may mặc;
- Sản xuất, lắp ráp, mua bán hàng điện tử, máy móc, thiết bị, phụ tùng phục vụ cho sản xuất công nghiệp và tiêu dùng;
- Sản xuất, mua bán vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;
- Dịch vụ vận tải, giao nhận hàng hóa và khai thuê tài sản;
- Thực hiện các dịch vụ tiếp thị, nghiên cứu thị trường và tư vấn đầu tư;
- Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác trong và ngoài nước;
- Hoạt động trong lĩnh vực bệnh viện, y tế, giáo dục.

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

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

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2018
Ông Nguyễn Phú Thịnh	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2018
Ông Phạm Ngọc Thuận	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Danh Tùng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2018
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2018

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thủy Dương	Trưởng ban	Ngày 25 tháng 01 năm 2018
Ông Huỳnh Vĩnh Thành	Thành viên	Ngày 25 tháng 01 năm 2018
Bà Huỳnh Thị Quế Anh	Thành viên	Ngày 25 tháng 01 năm 2018

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/Miễn nhiệm
Ông Phạm Ngọc Thuận	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2018
Ông Nguyễn Văn Thành Huy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2018
Ông Nguyễn Hoàn Vũ	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2018
Ông Quảng Văn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 01 năm 2019
Ông Giang Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 01 năm 2019
Ông Trịnh Xuân Đức	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 3 năm 2022
Ông Cao Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 3 năm 2022 Miễn nhiệm ngày 02 tháng 6 năm 2022

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và chu kỳ tái điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch HĐQT	Ngày 26 tháng 9 năm 2018
Ông Phạm Ngọc Thuận	Tổng Giám đốc	Ngày 26 tháng 9 năm 2018

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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

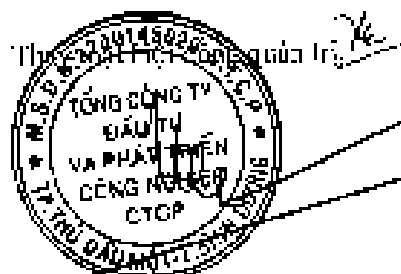
- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các ước tính và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nếu có các khoản mục kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được miễn trừ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hệ thống kế toán không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hiệu quả nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

### Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Văn Hùng  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 27 tháng 1 năm 2023



Số: 1.0714/2023/Q-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2023, từ trang 01 đến trang 72, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất kèm theo tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

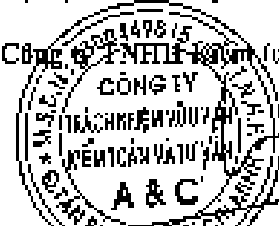
Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán và các số liệu và bằng chứng liên quan Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên sai đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Minh Tiến  
Thành viên Ban Giám đốc  
Số Giấy Chứng nhận năm 2019: 0009-2023-008-1  
Người được ủy quyền

Đỗ Thị Mai Loan  
Kiểm toán viên  
Số Giấy Chứng nhận năm 2019: 0090-2023-008-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 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 HỢP NHẤT**

Cứu năm tài chính bắt đầu ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>27.851.211.212.508</b>	<b>29.193.091.201.078</b>
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.070.646.673.840	2.984.749.370.323
1. Tiền	111		891.536.767.684	134.749.327.181
2. Các khoản tương đương tiền	112		179.109.906.156	2.650.000.043.142
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>436.495.062.079</b>	<b>214.090.000.000</b>
1. Chứng khoán lịch doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	436.495.062.079	214.090.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.315.103.059.762</b>	<b>4.968.378.293.993</b>
1. Phải thu ngắn hạn với khách hàng	131	V.3a	2.989.807.039.657	3.896.655.593.309
2. Phải thu cho người bán ngắn hạn	132	V.4	263.139.355.202	145.761.187.880
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	5.500.000.000	5.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	2.104.495.076.233	998.633.561.100
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	137	V.7	(45.213.477.200)	(57.486.931.853)
8. Tài sản không chờ xử lý	139		1.375.081.872	1.375.081.872
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>20.861.385.649.527</b>	<b>20.930.609.125.935</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	20.253.595.639.448	20.940.297.712.145
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	V.8	(2.309.989.921)	(9.688.586.210)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>167.580.767.300</b>	<b>75.264.411.227</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	39.256.308.839	17.718.283.393
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		25.676.591.525	23.488.891.859
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.10	102.446.866.936	34.857.225.956
4. Công dịch mua bán tài sản phải thu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

Địa chỉ: Số 5 Đường Hùng Vương - Phường Hòa Phú, TP Thủ Đức, Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng đầu đối kê toàn tập nhất (Ếp theo)

CHI TIẾT	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>20.438.363.998.936</b>	<b>19.805.329.577.135</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>569.737.494.144</b>	<b>318.329.217.860</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	233.632.462.099	305.457.068.524
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn khách hàng ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu và cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	136.105.032.345	12.672.149.282
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.244.362.163.470</b>	<b>1.219.713.801.618</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.091.054.668.161	1.070.443.644.104
- Nguyên giá	223		2.545.036.261.010	2.407.239.010.691
- Giá trị hao mòn lũy kế	224		(1.453.981.592.849)	(1.336.795.366.587)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	222		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	153.307.495.318	148.270.157.514
- Nguyên giá	228		233.166.214.827	202.538.040.554
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(79.858.719.509)	(53.267.883.040)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.12	<b>424.698.865.350</b>	<b>455.566.894.529</b>
- Nguyên giá	231		529.089.109.896	547.149.362.316
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(104.390.244.546)	(91.582.467.787)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.892.453.976.672</b>	<b>2.296.538.741.682</b>
1. Chi phí sửa chữa, kích công dở dang dài hạn	241	V.13	1.825.353.318.676	2.240.616.476.522
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	67.100.657.996	55.922.263.000
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>15.883.747.073.631</b>	<b>15.059.415.443.761</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	15.291.377.893.091	14.465.665.365.751
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	592.369.220.500	592.369.220.800
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	-	1.379.837.210
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>423.264.425.160</b>	<b>455.765.477.729</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	201.072.786.925	213.489.613.336
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.15	222.191.638.235	222.275.832.373
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>48.289.575.211.443</b>	<b>48.998.430.778.613</b>

(Số liệu tài chính)

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

Địa chỉ: Số 9 Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>310</b>		<b>30.344.447.676.396</b>	<b>31.900.808.764.735</b>
I. Nợ ngắn hạn	310		18.641.565.806.058	18.563.640.828.074
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16a	634.977.571.330	868.010.656.992
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17a	3.903.677.816.605	3.425.960.919.460
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	220.020.195.552	561.432.497.610
4. Phải trả người lao động	314	V.19	89.315.110.131	72.997.893.293
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	7.519.663.968.842	7.946.627.754.982
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch áp dụng công nghệ	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21a	-	5.996.467.456
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a	817.810.052.554	969.774.013.848
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a	4.930.680.791.580	4.248.089.036.214
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.24a	4.080.456.220	272.873.568
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.25	508.310.840.216	458.428.658.528
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại tài phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		11.702.881.870.338	13.337.167.936.661
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.16b	16.304.996.478	16.304.996.478
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.17b	10.066.946.060	6.192.076.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ và vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.21b	596.037.373.890	780.441.339.562
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.22b	5.361.284.654	6.286.643.384
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23b	10.935.701.571.868	12.386.429.056.792
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế tạo nợ kỳ sau lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.24b	2.895.874.894	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	V.26	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, Phường Hòa Phú, TP Thủ Đức, Quận 2, TP HCM


**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị tính	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>17.945.127.538,047</b>	<b>17.097.612.013,878</b>
1. Vốn chủ sở hữu	410		17.945.127.538,047	17.097.612.013,878
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.27	10.350.000.000,000	10.350.000.000,000
2. Tăng do vốn cổ phần	412	V.27	11.944.006,419	11.944.006,419
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.27	7.777.295,814	7.777.295,814
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chiếm lệch định giá lại tài sản	416	V.27	(185.236.096,384)	(185.236.096,384)
7. Chiếm lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.27	1.586.248.502,582	3.174.506.757,898
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.27	5.161.461.758,445	4.724.394.698,519
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ trước	421a		1.475.418.838,185	1.724.394.698,805
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		1.585.042.920,260	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.27	1.012.922.088,171	1.014.725,371,342
<b>D1. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>48.289.875.211,443</b>	<b>48.998.420.778,613</b>

  
 Nguyễn Phước Đại  
 Người lập

  
 Nguyễn Thị Thuần Thảo  
 Kế toán trưởng

  
 Phạm Ngọc Thuận  
 Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2024

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

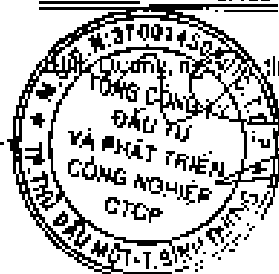
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÔ SỐ	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	6.527.469.020.864	7.117.479.718.149
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	21.089.807.804	135.712.184.795
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		6.506.378.213.060	6.981.767.533.356
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	3.770.428.628.003	3.759.144.314.646
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30		2.735.949.585.057	3.222.623.218.715
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	73.526.610.163	113.674.749.377
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	879.521.392.089	874.671.047.025
Trong đó: chi phí lãi vay	22		879.326.949.337	768.695.281.371
8. Phần tài trợ lãi suất công ty liên doanh, liên kết	24	VI.2b	1.142.556.831.602	1.021.502.479.366
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	763.632.480.795	621.840.704.299
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	335.606.714.530	596.936.462.567
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.773.272.439.408	2.262.352.233.767
12. Thuế nhập khẩu	31	VI.8	232.957.017.696	57.311.390.085
13. Chi phí khác	32	VI.9	101.520.239.194	529.136.447.962
14. Lợi nhuận khác	40		121.436.478.502	(471.825.057.877)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.894.709.217.910	1.790.527.175.890
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.15	180.285.756.403	287.486.916.086
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.16	84.194.139	(646.354.637)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.714.339.267.368	1.503.686.614.442
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.685.042.920.260	1.450.981.675.856
20. Lợi nhuận sau thuế của các công ty liên kết	62		29.296.347.108	52.704.938.586
21. Lợi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	70	VI.10	1.482	1.232
22. Lợi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	71	VI.10	1.482	1.232

Nguyễn Phước Kỳ  
Người lập

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Địa chỉ: Số 8 Đường Hùng Vương, Phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TẬP NHẬP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
<b>1. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.894.799.217.910	1.790.527.175.890
2. Điều chỉnh đến các khoản:				
- Khoản hao tài sản cố định và số, động sản đầu tư	02	V.10, V.11, V.12	189.713.347.046	185.989.896.488
- Các khoản dự phòng	03	V.3, V.8, v.9	(8.639.593.561)	1.781.935.791
- Lợi từ chuyển nhượng tài sản hữu hạn, do đánh giá lại các khoản mục tài sản và gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lợi từ hoạt động đầu tư	05	V.2b, V.4, V.5	(1.321.977.765.245)	(893.743.568.924)
- Chi phí lãi vay	06	V.15	879.326.646.237	768.693.281.371
- Các khoản điều chỉnh khác	07	V.13	(14.112.619.654)	(181.268.914.593)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08		1.618.423.144.892	1.672.981.806.026
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		340.676.658.908	(327.771.568.418)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.380.669.781.448	3.519.292.576.912
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(818.530.300.107)	(955.283.132.805)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		10.875.832.585	32.534.400.219
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	14	V.2b, V.4, V.5	(1.565.431.616.868)	(1.543.009.818.114)
- Thu nhập nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(241.947.751.287)	(423.902.131.826)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		960.600	10.012.327.054
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.13	(109.823.988.241)	(42.187.388.879)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>303.897.267.129</b>	<b>342.667.572.947</b>
<b>21. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.3b, V.11, V.14, V.17	(212.237.681.895)	(25.803.268.059)
2. Tiền chi từ doanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.10, V.18	103.442.177.588	8.198.545.636
3. Tiếp nhận cho vay, mua các chứng khoán của đơn vị khác	23	V.2a	(323.405.662.079)	(261.506.282.571)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các chứng khoán của đơn vị khác	24	V.3a	1.379.857.210	113.434.876.713
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2b	(743.782.000.000)	(1.093.039.930.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.2b, V.14, V.6a	193.561.130.005	90.428.885.361
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(880.241.292.175)</b>	<b>(1.078.377.093.061)</b>



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

Địa chỉ: Số 8 Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP Thủ Đức, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

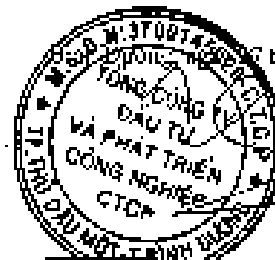
Hào câu lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHI TIẾT	Mã số	Đơn vị tính	Năm nay	
			Giá trị	Nhà đầu tư
<b>01. Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất tài chính:</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.23	5.608.258.738.694	4.553.576.099.192
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.23	(6.121.517.404.471)	(7.080.860.738.757)
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.27	(724.580.000.000)	(828.000.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<u><i>(1.537.738.665.837)</i></u>	<u><i>1.944.812.360.435</i></u>
Lưu chuyển tiền (thuần) trong năm	50		(1.914.103.696.483)	1.209.163.838.499
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	2.984.749.370.323	1.775.586.531.828
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	<u>1.070.645.673.840</u>	<u>2.984.749.370.323</u>

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Phước Đại  
Người lập

Nguyễn Thị Thanh Nhân  
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thuận  
Thống kê tài chính

100%  
CỔ ĐÓNG  
SINH  
A

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### I. DẶC ĐỀM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Định 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 gỗ.

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

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

#### 5. Cấu trúc Tập đoàn

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

#### Su. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cổ phần nắm giữ	Số cổ phần	Số cổ phần nắm giữ	Số cổ phần
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 Đức Một, Tỉnh Bình Dương	Sản xuất bê tông tự sản; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và đô thị; Kinh doanh bất động sản.	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Lô I, Đường Khởi, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh và đầu tư cơ sở hạ tầng khu dân cư, đô thị. Thi công các công trình công nghiệp và dân dụng; Sản xuất vật liệu xây dựng	60,70%	60,70%	60,70%	60,70%
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (*)	Lô G, Đường Đồng Khởi, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương	Xây dựng cầu đường và công nghiệp; Sản lập mặt bằng, đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp; Kinh doanh bất động sản.	44,42%	44,42%	44,42%	44,42%

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

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

## BÁO CÁO CÁI CHỈNH HỢP NHẤT

Cao nhất: Bị chỉnh kê tính ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi nhuận		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Đường TC3, Khu Công nghiệp Mỹ Phước 1, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Hoạt động của bệnh viện và phòng khám chữa bệnh	75,79%	75,79%	82,47%	82,47%
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Khu đô thị mới thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ và Đô thị Bình Dương, TP. Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương	Đào tạo trung cấp, cao đẳng và đại học theo học chế tín chỉ; Bên tutoring	65,57%	65,57%	75,00%	75,00%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Đai lộ Bình Dương, Khu Gò CÁT Phường Lái Thiêu, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Khám và chữa bệnh	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC Black 71	Tháp B2, Khu chung cư phức hợp L6 M2 - Số 73 đường Nguyễn Cơ Thạch, phường An Lợi Đông, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ tư vấn	100,00%	-	100,00%	-
Công ty Cổ phần Xi măng Tân Kiên Giang - Becamex (**)	Đường D1 - Khu công nghiệp Mỹ Phước 1, Huyện Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Sản xuất và cung cấp xi măng, bê tông cấu kiện...	35,21%	35,21%	58,00%	58,00%
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Becamex (**)	Ấp Mương Dào, Xã Long Nguyên, Huyện Bàu Bàng, Tỉnh Bình Dương	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng như: cát, đá, thép...	49,17%	49,17%	81,00%	81,00%
Công ty TNHH MTV Aspura (***)	Khu đô thị mới thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ và Đô thị Bình Dương, TP. Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh bất động sản	51,00%	51,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương ****)	Lô C-5B và C-5B-CN đường N44, Khu công nghiệp Mỹ Phước 1, Phường Mỹ Phước, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Sản xuất thương mại	44,42%	-	100,00%	-

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

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

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

5b. *Phân tích các Công ty liên kết được phân tích trong Báo cáo tài chính Hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Tầng 5 Becamex Tower, 250 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Hòa, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Đầu tư, sửa chữa, khai thác hệ thống thông tin, xây dựng đến dự án & công nghiệp, kinh doanh bất động sản	49,76%	49,76%	49,76%	49,76%
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore	Số 8, Đại lộ Hữu Nghị, VSIP, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh khu công nghiệp	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Serie - Becamex	Phường Lợi Hóa, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Lô Z.01-02-03A Khu Chế xuất Tân Thuận, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh dược phẩm	35,19%	35,19%	35,19%	35,19%
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	21 VSIP II, Đường số 1 Khu Công nghiệp VSIP II, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh viễn thông, công nghệ thông tin	48,59%	48,59%	48,59%	48,59%
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Khu đô thị mới thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ và Đô thị Bình Dương, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh khu đô thị	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BV	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	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	Quốc lộ 14, Tổ 8, Ấp 3, Xã Minh Thành, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước	Dầu cơ xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đất cư và khu đô thị	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Đường BT750, Xã Cây Trượng, Huyện Sầu Riêng, Tỉnh Bình Dương	Trồng cây hàng cây; Sản xuất nhựa và cao su tổng hợp dạng nguyên liệu	46,94%	46,94%	46,94%	46,94%
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Số 35, Lê Lợi, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Giải pháp hàng không hàng không Việt Nam - Singapore	Tầng 19, Tòa Nhà Becamex Tower, 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Cung cấp dịch vụ vận hành hàng không	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Số 337 Đường Võ Văn Kiệt, phường Phú Thới, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%

T. A. N. H. K. H. D. H. H.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

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

Tên công ty	Địa chỉ	Loại số chính	Hình thức kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Lô M2 Lý Thái Tổ, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức Một Tỉnh Bình Dương	Lô M2 Lý Thái Tổ	Kinh doanh giáo dục	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	Số 29 Đại lộ Lý do, Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Số 29 Đại lộ Lý do	Sản xuất và phân phối nước uống đóng chai	50,55%	50,35%	50%	50%

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp Mỹ Phước	Khu Công nghiệp Mỹ Phước 1, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp Bàu Bàng	Khu Công nghiệp Bàu Bàng, Huyện Bàu Bàng, Tỉnh Bình Dương
Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp & Đô thị Thới Hòa	Khu Công nghiệp & Đô thị Thới Hòa, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
Chi nhánh Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Phòng 1908-09 tầng 19, Cao ốc Sài Gòn Trade Center, số 17 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Xây dựng Giso thông Becumex	Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức 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 Đức Một, Tỉnh Bình Dương

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính Hợp nhất  
Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của Năm nay.

7. Nhân viên  
Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn có 3.686 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (Số đầu năm là 3.512 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

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

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đã duyệt bởi Hội đồng tài chính Hợp nhất (Hội đồng)

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

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam. Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính Hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam. Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính Hợp nhất.

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

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

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

#### 2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cuối năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

Khai Tập đoàn được ưu đãi ứng tỷ lệ lợi ích năm giữ tại công ty con, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm tại ngày mua được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán Hợp nhất.

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

### 3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

Địa chỉ: Số 8 Hồng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cáo năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tếp theo)

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

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### 5. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

##### *Các khoản cho vay*

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

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

###### *Công ty liên doanh*

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

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

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

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

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản Quyết định Ban của Hội đồng Quản trị (tiếp theo)

### *Công ty liên kết*

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

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

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

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

### *Đánh giá lại*

Tại thời điểm cân sổ thực chuyển thành công ty cổ phần, các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo giá trị đánh giá lại tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp và điều chỉnh các khoản làm tăng hoặc giảm vốn đầu tư kể từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đến thời điểm cân sổ thực 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 nhận (x) với giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp khác. Trường hợp giá trị vốn đầu tư của Tổng Công ty tại doanh nghiệp khác khi đánh giá, xác định lại có giá trị thực tế thấp hơn giá trị ghi trên sổ sách kế toán của Tổng Công ty thì được xác định theo giá trị thực tế xác định lại.

### *Các khoản đầu tư vào công ty vốn của đơn vị khác*

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

Các khoản đầu tư vào công ty 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 từng nhận, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được theo mệnh giá.

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, T2, Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

## 6. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ tại các khoản dự phòng phải thu khác đối.

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 phân ứng các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có thể chốt mua - bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải thu về việc bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phân ứng 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 năm tài chính được ghi nhận vào chỉ ghi quản lý doanh nghiệp.

## 7. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

Giá gốc của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền đối với nguyên vật liệu, tính theo phương pháp nhập thực tế đích danh đối với hàng hóa bán động sản 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 Phát, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Ban thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

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

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

### 8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí sửa chữa; tiền thuê đất; giá trị thương hiệu và giá trị lợi thế kinh doanh. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### *Công cụ, dụng cụ*

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

#### *Chi phí sửa chữa*

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

#### *Tiền thuê đất*

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

#### *Giá trị thương hiệu*

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

#### *Giá trị lợi thế kinh doanh*

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

### 9. Tài sản thuê hoạt động

Tài sản thuê được phân loại là thuê hoạt động nếu phân bổ 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 bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

### 10. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định như cần 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 cộng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chủ yếu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

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

## 11. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

### Quyền sử dụng đất

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

### Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một hệ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra thời điểm thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 năm đến 08 năm.

### Tài sản cố định vô hình khác

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

## 12. Bất động sản đầu tư

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

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phát, T2, Tài Dầu Mội, Tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của nhà văn phòng là 50 năm.

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

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

### 14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

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

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

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



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chiều dài tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

### 17. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

Khuyến dự phòng phải trả của Tập đoàn chi hao gồm dự phòng cho bồi đắp công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây lắp có sẵn kết cấu hình.

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

### 18. Trái phiếu thường

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

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phân bổ trên cơ sở tuân bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

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

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

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

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ và lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên lãi (trưởng) 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.

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

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

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

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

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

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

Địa chỉ: Số 8 Hàng Vương, Phường Hàng Phúc, TP. Thủ Đức Mới, Tỉnh Bình Dương

**BẢO CẢO TÀI CHÍNH ĐỢT NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## 10. Vốn chủ sở hữu

### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

### *Vốn khác của chủ sở hữu*

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

## 11. Phân phối lợi nhuận

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được căn nhắc đến các khoản mục ưu tiên là tiền trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến, lương tiền và khả năng chi trả cổ tức ưu tiên do đánh giá lại tài sản ngang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục ưu tiên (nếu có).

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

## 12. Chi nhận doanh thu và thu nhập

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

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã 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.

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bình Dương

## **DẤU CHẤM TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Chưa sửa đổi chỉnh kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Hợp đồng mua vụ được thực hiện trong nhiều kỳ được ghi nhận trong năm được nêu ở vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua. Tập đoàn đã đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn sẽ không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã đi 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.

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

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

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

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

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

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

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

### ***Tiền lãi***

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

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

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

### 23. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chi được ghi nhận doanh thu khi đã được thông 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 để 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.

### 24. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

### 25. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang vẫn 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, hết công sức 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 cố định. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ các mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

### 26. Các khoản chi phí

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

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

### 27. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Báo thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

### 28. Bên liên quan

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

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

### 29. Bán cáo theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính Hợp nhất của Tập đoàn.

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	10.619.483.368	11.885.010.865
Tiền gửi ngân hàng	880.912.779.316	322.837.206.316
Tiền đang chuyển	1.500.000	27.110.000
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	179.109.906.156	2.650.000.043.142
<b>Cộng</b>	<b>1.070.646.673.840</b>	<b>2.984.749.370.323</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>436.495.062.079</b>	<b>436.495.062.079</b>	<b>214.090.000.000</b>	<b>214.090.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn gốc từ trên 03 tháng đến 12 tháng	436.495.062.079	436.495.062.079	214.090.000.000	214.090.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.379.857.210</b>	<b>1.379.857.210</b>
Tiền gửi có kỳ hạn trên 12 tháng	-	-	1.379.857.210	1.379.857.210
<b>Cộng</b>	<b>436.495.062.079</b>	<b>436.495.062.079</b>	<b>215.469.857.210</b>	<b>215.469.857.210</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 TẬP NHẬP**

Chu kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

- 69) Trong năm, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam 59.482.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đã đầu tư 148.040.327.697 VND, tương đương 48,39% vốn điều lệ (số đầu năm là 66.558.227.697 VND, tương đương 48,59% vốn điều lệ).
- 70) Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Decamex Tokyo theo giá gốc là 3.010.000.000.000 VND, tương đương 35% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 2.932.020.037.837 VND.
- 71) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông theo giá gốc là 91.500.000.000 VND, tương đương 50% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 101.305.497.883 VND.
- 72) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Liên doanh TNHH Sinviet 2.235.910.000 VND, tương đương 50% vốn điều lệ.
- 73) Trong năm, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW 584.300.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đã đầu tư 4.132.425.370.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ (số đầu năm là 3.448.135.370.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ).
- 74) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước 240.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ. Trong năm tập đoàn được chia phần lợi nhuận với số tiền 72.000.000.000 VND, phần lợi nhuận này sẽ dùng để tăng vốn góp đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước và Tập đoàn đang chờ sự phê chuẩn của chủ sở hữu của tập đoàn.
- 75) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương 84.500.000.000 VND, tương đương 46,94% vốn điều lệ.
- 76) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Decamex Bình Định 40.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- 77) Tập đoàn 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.
- 78) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 thay đổi lần thứ 11 ngày 10 tháng 01 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật 108.033.000 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.
- 79) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3401219865 đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn 30.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ.

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

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

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

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

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

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

Địa chỉ: Số 8 Hồng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức Mới, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

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

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối Năm nay	
	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật</i>		
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	10.500.990.000	1.097.470.829.845
Cho thuê mặt bằng	218.181.818	218.181.818
Doanh thu dịch vụ	772.422.000	-
Chi phí hợp tác kinh doanh	16.661.316.796	20.208.174.364
Ít nhất trả lại	-	(3.605.199.353)
Cổ tức được chia	-	162.049.504.500
Chi phí các dịch vụ khác	2.670.863.638	695.036.564
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải trả	-	49.404.360.195
Doanh thu hợp tác kinh doanh tạm chia	19.568.142.873	30.411.950.673
Bán hàng hoá, thành phẩm	4.573.611	-
<i>Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore</i>		
Cho thuê mặt bằng	4.216.827.845	-
Cổ tức được chia	980.000.000.000	-
Cung cấp dịch vụ	3.214.771.800	-
<i>Công ty Cổ phần Sasia - Becamex</i>		
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	22.342.090.909	-
Xây dựng công trình	10.304.051.575	-
Cung cấp dịch vụ	80.529.000	-
<i>Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi</i>		
Cổ tức được chia	16.889.700.000	16.889.700.000
Thù lao (lợi) đồng quản trị và Ban kiểm soát chi bộ	100.000.000	600.000.000
<i>Công ty Cổ phần Công nghệ &amp; Truyền thông Việt Nam</i>		
Phai quản lý, xử lý nước thải	28.174.435	30.742.283
Chi phí dịch vụ thi công công trình	18.722.105.043	-
Cổ tức được chia	10.706.760.000	14.275.680.000
Nhận cung cấp dịch vụ nước, bảo trì	22.909.290.925	-
Mua hàng hóa, công cụ dụng cụ	46.651.293.650	-
Hoàn trả ký quỹ	50.000.000	-
Góp vốn	59.482.000.000	-
Bán hàng hóa, thành phẩm	5.794.429.304	-
Cung cấp dịch vụ	605.388.829	-
<i>Công ty TNHH Becamex Tokyu</i>		
Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng vay	234.391.109	-
Chi phí các dịch vụ khác	3.085.992.000	-
Cho thuê xe	10.292.176.431	-
Tiền điện thu hộ	11.256.778	-
Cung cấp dịch vụ	705.693.000	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông</i>		
Cổ tức được chia	13.150.000.000	1.500.000.000
Thi công xây dựng	45.885.770.914	-
Thù lao (lợi) đồng quản trị và Ban kiểm soát chi bộ	-	2.104.201.948

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

Địa chỉ: Số 8 Trưng Vương, Phường Hoa Phú, TP. Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản (tuyệt) trình Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối Năm nay	
	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BIV</b>		
Phải quản lý	31.395.858.481	21.001.979.771
Lãi phạt quá hạn thanh toán	-	8.294.336
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	2.830.705.316.496
Góp vốn	684.300.000.000	844.639.930.000
Chi hệ tiền thuế lãi	-	12.774.755.159
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước</b>		
Cung cấp dịch vụ điện	9.701.296.248	1.136.363.636
Bán hàng hóa, thành phẩm	5.794.429.304	-
Doanh thu cho thuê xe	19.948.027.698	-
Doanh thu bán cây	4.625.170.630	661.690.000
Mua dịch vụ	201.381.934	-
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	3.048.051.636
Xây dựng công trình	164.816.285.707	-
Thu tiền hỗ trợ áp an Bình Phước	50.972.362.457	-
Nhận ứng trước liền xây dựng	50.000.000.000	-
Thủ lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát chi hệ	-	270.000.000
Tạm góp vốn đầu tư	72.000.000.000	80.000.000.000
Cổ tức được chia	72.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương</b>		
Cổ tức được chia	5.915.000.000	5.915.000.000
Lãi trả chậm cổ tức	766.731.874	-
<b>Công ty Cổ phần Becamex Bình Định</b>		
Chuyển giao phần mềm	-	7.546.329.070
Góp vốn đầu tư dự án	200.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	-	20.229.611.110
Cung cấp dịch vụ	517.107.160	5.700.874.525
<b>Công ty Cổ phần Giải pháp năng lượng thông minh Việt Nam</b>		
Góp vốn	-	50.000.000.000

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần nước Môi trường Bình Dương	375.000.000.000	-	375.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore	217.369.220.800	-	217.369.220.800	-
Cộng	592.369.220.800	-	592.369.220.800	-

**Giá trị hợp lý**

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>742.898.801.578</i>	<i>796.169.616.525</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	699.907.576.834	702.610.023.827
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	15.712.400.000	18.900.200.000
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	39.591.673.500	40.310.008.200
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	11.331.440.899	8.831.842.595
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	740.660.636	5.157.326.773
Công ty TNHH Becamex Tokyu	390.725.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	590.569.507	6.019.739.250
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	19.719.372.369	890.554.100
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	-	4.655.000.000
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	188.511.877	10.800.961.980
Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Định	725.868.000	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>2.246.968.238.079</i>	<i>3.100.435.938.484</i>
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	454.412.694.000	441.806.194.000
Các khách hàng khác	1.792.495.544.079	2.658.629.744.484
<b>Cộng</b>	<b><u>2.989.807.039.657</u></b>	<b><u>3.896.605.595.009</u></b>

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>113.174.848.000</i>	<i>169.674.848.000</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	113.174.848.000	169.674.848.000
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>120.457.614.099</i>	<i>135.782.230.534</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>233.632.462.099</u></b>	<b><u>305.457.068.534</u></b>

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>137.968.910.389</i>	<i>68.019.382.800</i>
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	-	260.092.800
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	7.964.910.389	32.678.998.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	4.000.000	10.504.000.000
Công ty Cổ phần Setia - Becamex	-	34.576.300.000
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	130.000.000.000	-
<i>Trả trước cho các nhà cung cấp khác</i>	<i>125.170.444.814</i>	<i>75.741.805.080</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>263.139.355.203</u></b>	<b><u>143.761.187.880</u></b>

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Bản cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn  
Cho Công ty TNHH Tổng Tiến vay với lãi suất 7%/năm.

6. Phải thu khác

**6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>1.693.547.604.338</b>	-	<b>422.780.872.464</b>	-
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương - Cổ tức phải thu	11.830.000.000	-	11.830.000.000	-
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore - Cổ tức phải thu	980.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Becomex Bình Định - Phải thu góp vốn đầu tư dự án và chi phí hoạt động	371.793.087.481	-	171.793.087.481	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng Kỹ thuật - Kèo cầu phát hành, thanh toán	148.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn - Phải thu góp vốn đầu tư dự án	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao Su Bình Dương - Lãi chậm trả cổ tức	1.152.192.707	-	385.160.833	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Phải thu tiền đã thu hộ từ khách hàng	48.772.324.150	-	48.772.324.150	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becomex Bình Phước - Phải thu tiền hàng trước tập hợp dự án	72.000.000.000	-	-	-
<i>Phải thu cấu tử chi phí và cơ nhân khác</i>	<b>410.947.455.892</b>	-	<b>505.842.488.636</b>	-
Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp	2.021.689.806	-	2.897.528.709	-
Tạm ứng cho nhân viên	22.953.375.003	-	20.598.407.808	-
Thuế giữ lại gin tăng tạm nộp tiền ứng kinh doanh bất động sản	173.673.037.835	-	249.726.891.270	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp tiền ứng kinh doanh bất động sản	43.362.043.678	-	26.961.416.629	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	211.310.872	-	353.110.249	-
Lãi dư thu	10.087.840.766	-	1.319.223.892	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	158.658.157.932	-	193.985.710.079	-
<b>Cộng</b>	<b>2.104.495.060.230</b>	-	<b>998.623.361.100</b>	-

**6b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH VSIP 1&2 Thuận An - Hợp tác kinh doanh (*)	326.441.961.365	-	-	-
Thuế GTGT tạm nộp tiền ứng kinh doanh bất động sản	1.176.751.790	-	8.221.280.622	-
Ký cược, ký quỹ dài hạn	3.303.498.515	-	2.911.308.260	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	5.182.820.675	-	1.677.561.000	-
<b>Cộng</b>	<b>336.105.032.345</b>	-	<b>12.872.149.282</b>	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Báo Duyệt minh Bùn cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)**

6) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH VSJP Hải Phòng để đầu tư dự án Khu nhà phố Bắc Sông Cầu tại huyện Thủy Nguyên, tỉnh Hải Phòng. Dự án dự kiến hoàn thành vào tháng 12 năm 2024.

**7. Nợ xấu**

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu ngắn hạn kéo dài như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	57.486.931.868	38.707.775.098
Trích lập dự phòng bổ sung	420.111.790	19.087.796.726
Hoàn nhập dự phòng	(8.207.915.938)	-
Tăng khác	-	208.990.393
Xử lý xóa sổ	(485.658.526)	(517.620.346)
<b>Số cuối năm</b>	<b>49.213.477.200</b>	<b>57.486.931.868</b>

**8. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	1.521.037.038	-
Nguyên liệu, vật liệu	126.556.869.447	-	132.826.112.554	-
Công cụ, dụng cụ	3.333.186.159	-	2.601.899.447	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	18.619.167.801.310 (2.309.989.921)	-	18.547.297.995.551	(9.688.586.210)
Thành phẩm	8.211.290.156	-	186.605.528.855	-
Hàng hóa	2.076.126.192.376	-	2.069.445.138.700	-
<b>Cộng</b>	<b>20.863.695.639.448 (2.309.989.921)</b>	<b>-</b>	<b>20.940.297.712.145</b>	<b>(9.688.586.210)</b>

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

Chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị công trình trong năm là 810,018,448,032 VND (số năm trước là 758,226,650,190 VND)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	9.688.586.210	20.177.337.131
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng trong năm	(7.378.596.289)	(10.688.753.941)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.309.989.921</b>	<b>9.688.586.210</b>

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

Địa chỉ: Số 8 Hàng Vương, Phường Nhà Phố, T2, Trụ Đầu Mọt, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

**9. Chi phí trả trước****9a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ	23.966.980.179	5.247.304.785
Chi phí bảo hiểm	1.462.419.403	-
Chi phí đồng gạn nhân viên	4.698.000.000	4.110.000.000
Chi phí dịch vụ	-	1.850.109.490
Chi phí môi giới nhà ở	24.000.000	732.000.000
Phí duy tu, sửa chữa	793.196.728	-
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	8.310.712.529	7.778.869.118
<b>Cộng</b>	<b><u>39.255.308.839</u></b>	<b><u>17.718.283.393</u></b>

**9b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ	4.645.030.778	3.987.051.266
Chi phí sửa chữa	1.975.281.740	478.099.890
Tiền thuê đất	8.981.969.080	9.312.971.848
Chi phí đầu tạo	119.999.995	70.733.335
Giá trị thương hiệu	7.702.681.401	9.217.962.981
Giá trị lợi thế kinh doanh	161.843.368.331	193.681.468.007
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản <sup>(1)</sup>	6.212.871.765	4.987.880.916
Các chi phí trả trước dài hạn khác	9.591.583.835	11.753.537.093
<b>Cộng</b>	<b><u>201.072.786.923</u></b>	<b><u>233.489.645.356</u></b>

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

**10. Tài sản cố định hữu hình**

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

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 275.869.782.682 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn tại các ngân hàng (xem thuyết minh số V.23).

**11. Tài sản cố định vô hình**

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

Một số tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 79.226.457.330 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn tại các ngân hàng (xem thuyết minh số V.23).

**12. Bất động sản đầu tư**

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hạn mức</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	547.149.362.316	91.582.267.787	455.566.894.529
Khấu hao trong năm	-	16.289.325.132	-
Thua lỗ, nhượng bán	(8.060.252.420)	(3.481.548.373)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>529.089.109.896</u></b>	<b><u>104.390.244.546</u></b>	<b><u>424.698.865.350</u></b>

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

Địa chỉ: Số 8 Hàng Vương, Phường Hòa Phát, TP. Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cao nhất tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

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

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tòa nhà Becamex Tower	222.344.607.798	37.387.162.659	184.957.445.139
Khách sạn Becamex	184.338.675.220	36.857.735.048	147.470.940.172
Nhà ở xã hội	102.009.995.750	21.208.524.066	80.801.471.684
Bất động sản đầu tư khác	20.395.831.128	8.926.822.755	11.469.008.373
<b>Cộng</b>	<b>529.089.109.896</b>	<b>104.390.244.546</b>	<b>424.698.865.350</b>

**13. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dở bán**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị cơ thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị cơ thể thu hồi
Dự án Lakeview <sup>(1)</sup>	41.483.032.715	41.483.032.715	41.483.032.715	41.483.032.715
Dự án Hòa Lợi <sup>(2)</sup>	1.063.521.262.859	1.063.521.262.859	869.035.816.599	869.035.816.599
Dự án phố Đông Cầu	-	-	405.189.108.909	405.189.108.909
Dự án TDC Plaza	529.831.044.728	529.831.044.728	526.651.726.454	526.651.726.454
Dự án Unilowa – Giai đoạn 2 <sup>(3)</sup>	190.517.978.374	190.517.978.374	398.236.781.955	398.236.781.955
<b>Cộng</b>	<b>1.825.353.318.676</b>	<b>1.825.353.318.676</b>	<b>2.240.616.476.632</b>	<b>2.240.616.476.632</b>

<sup>(1)</sup> Dự án Lakeview Villas còn dở dang vượt quá chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường, hiện tại dự án đang tạm ngưng.

<sup>(2)</sup> Dự án Khu tái định cư Hòa Lợi còn dở dang vượt quá chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường, dự án đang tạm ngưng thực hiện nhằm giảm áp lực về nhu cầu vốn do thị trường bất động sản chưa phục hồi tốt. Trọng lượng lại các sản phẩm của Dự án sẽ được bán sau khi xây dựng nhà theo các quy định của Nhà nước.

<sup>(3)</sup> Quyết sử dụng đất của dự án Unilowa – Giai đoạn 2 có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 3.090.816.158 VND đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn tại ngân hàng này (xem thuyết minh số 7.23).

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

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

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào tài sản cố định trong năm	Kết chuyển vào hàng tồn kho trong năm	Giảm khác	Số cuối năm
Khu sản xuất sản phẩm (1)	11.802.836.114	46.347.561.824	(41.367.218.949)	(10.923.875.942)	(1.772.436.086)	24.094.570.055
Mua quyền sử dụng đất	6.680.516.614	-	-	-	(6.680.516.614)	-
Khu xây dựng bán lẻ đang dở dang (2)	16.764.474.375	21.711.549.545	(4.195.408.000)	-	8.070.436.071	42.411.351.993
<b>Cộng</b>	<b>75.432,0-7</b>	<b>70.432,0-7</b>	<b>43.472.626.949</b>	<b>(10.923.875.942)</b>	<b>(381.516.541)</b>	<b>70.432.949</b>
<b>Cộng</b>	<b>56.923.265.050</b>	<b>64.059,412,369</b>	<b>(43.472.626.949)</b>	<b>(10.923,875,942)</b>	<b>(381,516,541)</b>	<b>67,200,657,996</b>



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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Liền Phố, TP. Thủ Đức, Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	222.275.832.372	319.580.496.424
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	(84.194.130)	(646.354.637)
Ghi nhận vào vốn chủ sở hữu trong năm	-	(84.710.605.628)
Điều chỉnh do tái cơ cấu vốn Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	-	(2.947.704.380)
<b>Số cuối năm</b>	<b>222.191.638.235</b>	<b>222.275.832.373</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 30%.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>113.715.883.874</i>	<i>116.748.924.868</i>
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	29.559.300.623	21.576.547.899
Công ty Liên doanh TNHH Sinviet	-	8.394.100
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	28.197.907.315	86.548.531.778
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	44.224.668.750	5.312.259.290
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	10.409.507.186	2.978.691.797
Công ty Cổ phần Setis – Becamex	324.500.000	324.500.000
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>522.261.687.465</i>	<i>751.361.732.664</i>
Công ty TNHH VSLP Hải Phòng	179.119.185	195.589.960.755
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	-	82.312.033.339
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư Xây Dựng RICON5	70.694.685.652	46.367.480.093
Công ty Cổ phần Nước – Môi trường Bình Dương	169.164.600	12.757.563.915
Các nhà cung cấp khác	451.227.427.028	414.234.693.962
<b>Cộng</b>	<b>634.977.571.339</b>	<b>868.010.656.932</b>

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

**16b. Phải trả người bán dài hạn**

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

### 17. Người mua trả tiền trước

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước của bên liên quan</i>	<i>189.195.993.243</i>	<i>138.528.833.243</i>
Công ty Cổ phần Satia Becamex	189.195.993.243	138.528.833.243
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>3.713.281.823.362</i>	<i>3.287.432.116.217</i>
Công ty Cổ phần Tân Thành Bình Dương	2.310.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc	-	860.263.713.817
Công ty TNHH Nội thất Gỗ Phú Đình - Ứng trước tiền thi công công trình	-	13.026.764.826
Các khách hàng khác	1.403.281.823.362	2.414.141.637.574
<b>Cộng</b>	<b>3.902.677.816.605</b>	<b>3.425.960.949.460</b>

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

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

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

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

#### *Thuế giá trị gia tăng*

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

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

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

#### *Thuế xuất, nhập khẩu*

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

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

- Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước được nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 15% nên thu nhập chịu thuế đối với hoạt động khám chữa bệnh theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 06 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế thu nhập doanh nghiệp. Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.
- Công ty Cổ phần Bệnh viện đa khoa quốc tế Becamex được nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế đối với hoạt động khám chữa bệnh theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 06 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế thu nhập doanh nghiệp. Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ năm bắt đầu kinh doanh có lãi và giảm 50% trong 5 năm tiếp theo. Năm 2018 là năm cuối liên Công ty kinh doanh có lãi.

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

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

## ĐÁP CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

- Trường Đại học Quốc tế Miền Đông nộp thuế thu nhập doanh nghiệp vào thu nhập từ hoạt động giáo dục đào tạo với thuế suất thuế 10% trong 50 năm kể từ khi dự án đi vào hoạt động, được miễn thuế trong 04 năm kể từ khi có thu nhập từ dự án và giảm 50% số thuế phải nộp trong 05 năm tiếp theo theo Giấy chứng nhận đầu tư số 46121000017 ngày 29 tháng 7 năm 2009 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp. Trường hợp không có thu nhập chịu thuế trong 03 năm đầu, kể từ năm đầu tiên có doanh thu thì thời gian miễn thuế, giảm thuế được tính từ năm thứ tư.

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

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	4.667.349.802	3.998.821.765
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	3.600.204.753	2.592.959.426
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	7.731.078.599	5.523.718.263
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	50.144.248.567	49.746.140.635
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	-	3.877.263.332
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	99.754.002.224	221.748.012.666
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	14.388.470.376	-
Công ty TNHH MTV khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71	498.082	-
Cộng	<u>180.285.756.403</u>	<u>287.486.916.086</u>

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

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

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

*Thuế tài nguyên*

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

*Tiền thuê đất*

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

*Các loại thuế khác*

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

### 19. Phải trả người lao động

Tiền lương và các khoản thưởng còn phải trả.

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

**20. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay	167.190.626.975	163.296.245.474
Trích trước chi phí công trình	51.971.867.743	164.726.904.360
Cải phí trích trước loại tích giữ vốn các dự án bất động sản đã bán	7.149.041.309.297	7.478.671.025.164
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	143.460.164.827	139.935.578.987
<b>Cộng</b>	<b><u>7.513.663.968.842</u></b>	<b><u>7.946.627.754.988</u></b>

**21. Doanh thu chưa thực hiện****21a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

Tiền thuế đất nhận trước tại các Khu Công nghiệp đã kết chuyển vào doanh thu một lần trong năm.

**21b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền thuế đất nhận trước tại các khu công nghiệp	-	186.403.965.663
Lãi nội bộ đất chuyển nhượng chờ hoàn lại	594.037.373.899	594.037.373.899
<b>Cộng</b>	<b><u>594.037.373.899</u></b>	<b><u>780.441.339.562</u></b>

**22. Phải trả khác****22a. Phải trả ngắn hạn khác:**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>613.567.197.776</i>	<i>610.660.281.699</i>
Công ty liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam Singapore - Tiền ứng đầu tư dự án	123.206.621.076	123.206.621.076
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Phí quản lý, sửa chữa	1.173.574.907	1.173.574.907
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Tiền ứng vốn hợp tác kinh doanh	472.430.287.054	472.430.287.054
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Tiền lãi hợp tác kinh doanh tạm chia	16.756.624.739	13.849.798.662
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>204.242.944.778</i>	<i>359.113.761.349</i>
Kinh phí công nhân, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	10.530.749.046	10.558.162.785
Tiền thanh lý hợp đồng các dự án chưa chi cho khách hàng	44.054.487.205	61.331.194.562
Thu tiền đặt cọc, đặt chỗ các dự án	5.555.575.000	28.347.675.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.993.026.800	10.520.665.620
Tiền bán hàng còn phải trả nhà cung cấp	-	203.478.884
Thu lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành	6.097.454.830	6.041.739.515
Quỹ lương nhân viên	62.605.406.290	136.071.436.772
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	64.406.235.607	106.239.408.213
<b>Cộng</b>	<b><u>817.810.053.554</u></b>	<b><u>969.774.043.048</u></b>

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Đà Nẵng, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

**22b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>240.100.000</i>	<i>289.100.000</i>
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam - Nhận ký quỹ dài hạn	-	50.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Nhận ký quỹ dài hạn	240.100.000	230.100.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>5.121.184.864</i>	<i>6.000.545.384</i>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.793.160.000	5.080.780.520
Các khoản phải trả dài hạn khác	328.024.864	922.764.864
<b>Cộng</b>	<b><u>5.361.284.864</u></b>	<b><u>6.286.645.384</u></b>

**22c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>3.242.349.991.221</i>	<i>3.596.647.792.685</i>
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương <sup>(1)</sup>	2.642.632.377.624	2.515.576.430.663
Vay Ngân hàng TMCP Ngân hàng Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương <sup>(2)</sup>	-	14.570.000.000
Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(3)</sup>	599.708.613.597	66.501.372.022
<i>Vay ngắn hạn các cá nhân</i>	<i>143.699.100.000</i>	<i>144.659.001.000</i>
Vay ngắn hạn các cá nhân khác <sup>(4)</sup>	142.699.100.000	144.659.001.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)</i>	<i>352.181.795.149</i>	<i>480.010.499.149</i>
<i>Trái phiếu dương dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)</i>	<i>1.213.458.908.219</i>	<i>1.026.771.743.389</i>
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Dương	295.836.600.000	335.434.180.040
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	-	35.839.446.575
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu Điện	-	99.712.328.767
Ngân hàng TMCP Quốc tế - Chi nhánh Hồ Chí Minh	-	99.568.623.152
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	59.741.173.292
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex	-	35.695.364.384
Công ty Cổ phần Bảo hiểm ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	19.956.931.507
Ngân hàng TMCP Bản Việt	-	19.913.863.014
Vietnam Debt Fund SPC	-	19.870.794.521
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Sun Life Việt Nam	-	11.879.276.712
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư MB	-	139.597.260.274
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	399.488.343.835	49.856.164.384
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Quân đội	-	99.712.328.767
Các cá nhân khác	518.134.164.384	-
<b>Cộng</b>	<b><u>4.950.680.794.580</u></b>	<b><u>4.248.089.036.214</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Báo thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)**

- 00 Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương theo từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn, với lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp:
- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 710.464,10 m<sup>2</sup> tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp số 01/2019/83576/HĐBĐ và phụ lục ngày 11 tháng 12 năm 2020 và các phụ lục hợp đồng, giá trị tài sản thế chấp là 3.449.474 triệu VND.
  - Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 72.039 m<sup>2</sup> tại Thành phố mới Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/83576/HĐBĐ ngày 12 tháng 05 năm 2021, giá trị tài sản thế chấp là 2.672.031 triệu VND.
- 01 Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương theo từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn, với lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố các khoản tiền gửi có kỳ hạn (xem thuyết minh V.2a).
- 02 Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai để thanh toán tiền hàng với lãi suất được quy định cụ thể trong từng kế ước nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp:
- 01 quyền sử dụng đất với tổng diện tích 32.169,4 m<sup>2</sup> tại thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo Hợp đồng thế chấp số GI.300220946/2021/HĐBĐ ngày 2/12/2021, giá trị tài sản thế chấp là 115.588.360.000 VND.
  - Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 20.625,3 m<sup>2</sup> tại phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Đức Một, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp số 300076619/2021/HĐBĐ/NIC1680-BECAMEX IDC ngày 24 tháng 05 năm 2021, giá trị tài sản thế chấp là 633.609.000.000 VND.
- 03 Các khoản huy động vốn của các cá nhân với lãi suất theo thông báo từng thời kỳ.
- Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.
- Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm được trình bày ở Phụ lục 05 đính kèm.

## 23b. Vay dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	<b>1.972.649.811.482</b>	<b>1.955.813.070.855</b>
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương <sup>01</sup>	67.244.328.491	271.444.328.491
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi <sup>02</sup>	1.149.073.367.149	1.404.423.004.293
Ngân hàng China Construction Bank Corporation - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh <sup>03</sup>	750.743.932.566	268.287.841.727
Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>04</sup>	1.589.770.000	3.408.000.000
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương <sup>05</sup>	2.433.080.000	4.806.160.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh <sup>06</sup>	1.565.333.336	3.443.733.344
<i>Vay dài hạn các tổ chức khác</i>	-	<b>33.000.000.000</b>
Vay Quỹ Đầu tư và Phát triển Bình Dương	-	33.000.000.000

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phát, TP. Chủ Dầu Một, Tỉnh Bạc Liêu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trái phiếu thường dài hạn</i>	<i>8.963.037.760,166</i>	<i>10.397.615.985,937</i>
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Dương <sup>(41)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	300.000.000,000	600.000.000,000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(92.172,054)	(5.155.772,054)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương <sup>(42)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	960.000.000,000	1.080.000.000,000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(9.586.849,314)	(15.186.849,314)
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh <sup>(43)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	320.000.000,000	360.000.000,000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(3.195,616,438)	(4.395,616,438)
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương <sup>(44)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	160.000.000,000	180.000.000,000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(1.597.808,220)	(2.197.808,220)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong <sup>(45)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	160.000.000,000	180.000.000,000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(1.597.808,220)	(2.197.808,220)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank <sup>(46)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	700.000.000,000	700.000.000,000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(18.165,000,000)	(21.165,000,000)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank <sup>(46)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	535.000.000,000	535.000.000,000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(6.551,917,809)	(10.564,417,809)
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Aviva Việt Nam <sup>(47)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	165.000.000,000	165.000.000,000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(2.020,684,932)	(3.258,184,932)
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Prudential Việt Nam <sup>(48)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	800.000.000,000	800.000.000,000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(9.797,260,274)	(15.797,260,274)
Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở giao dịch <sup>(49)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	300.000.000,000	300.000.000,000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(4.841,095,890)	(6.341,095,890)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest <sup>(50)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	1.070.000.000,000	1.070.000.000,000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(17.266,575,342)	(22.616,575,342)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank <sup>(46)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	40.000.000,000	40.000.000,000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(645,179,152)	(845,179,152)
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam <sup>(51)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	140.000.000,000	140.000.000,000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(2.359,178,082)	(2.959,178,082)

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Prudential Việt Nam <sup>(a)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	450.000.000.000	450.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(7.261.643.836)	(9.511.643.836)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(a)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	80.000.000.000	550.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(778.812.786)	(7.105.351.599)
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Quân Đội <sup>(a)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	100.000.000.000	100.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(973.515.981)	(1.640.182.648)
Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank <sup>(a)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	70.000.000.000	70.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(681.461.187)	(1.148.127.854)
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(a)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	50.000.000.000	50.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(486.757.991)	(820.091.324)
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam <sup>(a)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	50.000.000.000	50.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(486.757.991)	(820.091.324)
Công ty TNHH Bảo hiểm nhân thọ Cathay Việt Nam <sup>(a)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	50.000.000.000	50.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(486.757.991)	(820.091.324)
DAVIC FUNDS <sup>(a)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	100.000.000.000	100.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(973.515.981)	(1.640.182.648)
Công ty Cổ phần chứng khoán NAVIBANK <sup>(a)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	1.950.000.000.000	1.950.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(36.115.068.493)	(45.865.068.493)
Công ty TNHH Bảo hiểm ANWILA LIFE Việt Nam <sup>(a)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	100.000.000.000	100.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(1.852.054.795)	(2.352.054.795)
Quỹ Đầu tư Cơ Hội PVI <sup>(a)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	250.000.000.000	250.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(4.630.136.986)	(5.880.136.986)
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI <sup>(a)</sup>		
- Mệnh giá trái phiếu	200.000.000.000	200.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(3.704.109.589)	(4.704.109.589)
Các vị nhân khác		
- Mệnh giá trái phiếu	-	520.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(6.095.835.616)
<b>Cộng</b>	<b><u>10.935.701.571.848</u></b>	<b><u>12.386.429.056.792</u></b>



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

Địa chỉ: Số 81 Đường Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bên thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

06) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Dĩ An Dương theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng dài hạn số 01/83576/HĐDH ngày 29 tháng 11 năm 2013 với số tiền vay 500 tỷ VND, thời hạn 10 năm để thực hiện dự án đầu tư "Hệ thống đa khoa quốc tế Miền Đông - Giai đoạn 1" bao gồm thành toán tiền mua, nhập khẩu máy móc thiết bị y tế và chi phí xây dựng cơ bản, lãi suất vay áp dụng cơ chế lãi suất thả nổi và được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế thực ký kết giữa Tổng Công ty và đối tác khác mà Tổng Công ty là người thụ hưởng. Toàn bộ các khoản phải thu, nguyên vật liệu - hàng hóa tồn kho, chi phí sản xuất số đang bảo đảm nợ vay cho ngân hàng;
- Khoản vay để thanh toán các chi phí thực hiện dự án đầu tư mở rộng Bệnh viện đa khoa Mỹ Phước với lãi suất 9,5%/năm, thời hạn vay 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 22 tháng 8 năm 2014), thời gian ân hạn 2 năm. Số tiền vay được hoàn trả hàng quý, thanh toán lãi đặc vào ngày 25 tháng 02 năm 2017. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất, toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành từ dự án trong tương lai và một số máy móc thiết bị y tế thuộc dự án (xem thuyết minh số V.10 và V.11);
- Khoản vay để thanh toán tiền đầu tư tiền đầu tư lãi suất cố định gián tiếp là máy chụp cắt lớp CT 128 lát cắt theo Hợp đồng kinh tế số 09/HĐKT-T.D/2020 ngày 05 tháng 02 năm 2020 với lãi suất 10%/năm, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 15 tháng 5 năm 2020). Số tiền vay được hoàn trả hàng quý, thanh toán lãi đầu vào ngày 15 tháng 8 năm 2020. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cải sản hình thành trong tương lai từ học đầu tư này.

07) Khoản vay Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi theo Hợp đồng tín dụng số NVT.DN.966.14052018/1 và Hợp đồng tín dụng số NVT.DN.966.14052018/1 ngày 15 tháng 6 năm 2018 với tổng hạn mức 1,948 tỷ VND, thời hạn 120 tháng, lãi suất được xác định theo từng lần nhện nợ để đến bù trừ các thực hiện Khu công nghiệp Cây Trông và Khu công nghiệp Bàn Bàng mở rộng.

Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp:

- 47 hecta đất tại Khu dân cư 5C ấp 5, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, giá trị tài sản được định giá 1.951.193.941.700 VND).

08) Khoản vay Ngân hàng China Construction Bank Corporation- Chi nhánh Tp.HCM và các tổ chức tài chính khác theo hợp đồng tín dụng số SYNT-CCB-CACON/2020-001 ngày 22 tháng 01 năm 2021 với số tiền 881 tỷ VND, thời hạn 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên để bổ sung nguồn vốn phục vụ Dự án đầu tư, xây dựng Tòa nhà văn phòng- thương mại- dịch vụ Becamex, Trung tâm Triển lãm WTC Thành phố mới Bình Dương, Nâng cấp mở rộng đường DT743, Đường tạo lực Mỹ Phước- Bắc Dãng. Lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng (trả lãi cuối kỳ) của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam, Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam cộng thêm mức 4%/năm nhưng không thấp hơn 10%/năm.

Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp Quyền sử dụng đất tổng diện tích 138.464,9 m<sup>2</sup> tại Khu tái định cư Tân Vĩnh Hiệp, phường Phú Tân, TP.Thủ Đức Một Bình Dương, giá trị tài sản được định giá 1.611.855 triệu VND.

09) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai theo Hợp đồng tín dụng:

- Khoản vay để đầu tư 19 xe trộn bê tông với lãi suất thả nổi, thời hạn vay 05 năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng chính các tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số V.13).

# 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 LIỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

97) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Bình Dương để thực hiện dự án đầu tư công cộng suất sản xuất gạch đất sét và nung công suất khai thác đất sét, mua quyền sử dụng đất. Khoản vay này được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và quyền khai thác khoáng sản số 175/GP-VĐND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 07 tháng 8 năm 2017 (xem thuyết minh V9b và V.11).

98) Khoản vay Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để đầu tư máy móc, thiết bị vận tải với lãi suất áp thả nổi, thời hạn vay 05 năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các máy móc, thiết bị vận tải (xem thuyết minh số V.10).

99) Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bình Dương.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: Tổng mệnh giá phát hành 1.500.000.000.000 VND dùng để tăng quy mô vốn hoạt động để thực hiện dự án Khu công nghiệp Lạc Bằng mở rộng, dự án Khu công nghiệp Cây Tràng, dự án Tổ hợp Văn phòng – Thương mại - Dịch vụ Becamex; thực hiện tăng quy mô vốn hoạt động hoặc các dự án khác phù hợp với quy định của pháp luật. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 20 tháng 3 năm 2024, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm, các kỳ sau lãi suất được tính bằng lãi suất sáu phần trăm tiết kiệm dài hạn lĩnh hoạt VND kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Quân đội cộng biên độ 2,5%/năm.

100) Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Tiên Phong, Ngân hàng TNHH MFV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: Tổng mệnh giá phát hành tối đa 2.000 tỷ VND dùng để thực hiện các phương án kinh doanh, dự án của Tổng Công ty. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 1 tỷ VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 31 tháng 8 năm 2025, thanh toán gốc vào ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,9%/năm, các năm sau lãi suất được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cả nhân kỳ hạn 12 tháng thả nổi sau của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Bình Dương và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương cộng biên độ 4%/năm.

Tài sản đảm bảo: Các quyền sử dụng đất tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; Khu tái định cư Tân Vĩnh Hiệp, phường Phú Tân, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và toàn bộ các quyền và lợi ích liên quan đến các quyền sử dụng đất. Tài sản đảm bảo được định giá 2.513.552 triệu VND.

101) Trái phiếu phát hành cho Công ty Cổ phần Cường Khoa; Navibank, Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Aviva Việt Nam, Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Prudential Việt Nam.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 1.500 tỷ VND dùng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư và tăng quy mô vốn, cần đổi nguồn vốn hoạt động theo quy định của pháp luật. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100 triệu VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 15 tháng 8 năm 2024, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 7,1%/năm, 04 kỳ tính lãi tiếp theo là 12%/năm, các kỳ sau lãi suất được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cả nhân trả sau (đối với số tiền gửi lớn hơn 10 tỷ VND) kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng biên độ 5%/năm và không thấp hơn 11,5%/năm.

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

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

BAO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chưa kèm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất đối với 103 lô đất có tổng diện tích 800.791,80 m<sup>2</sup> tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, các tài sản gắn liền với đất và toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh liên quan đến tài sản gắn liền với đất được thế chấp nêu trên. Tài sản đảm bảo được định giá 5.143.286.166.800 VND.

19) Trái phiếu tương và có đảm bảo kỳ hạn 05 năm được phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank để tăng cường vốn hoạt động để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Ngày phát hành: 09/11/2020

- Ngày đáo hạn: 15/11/2025

- Số lượng trái phiếu phát hành: 700.000 trái phiếu.

- Giá mua trái phiếu: 1.000.000 VND/trái phiếu.

- Kỳ trả lãi: 3 tháng/lần.

- Lãi suất: Đối với 4 kỳ trả lãi đầu tiên: 10,5%/năm; từ kỳ thứ 05 đến kỳ thứ 08: 11%/năm; từ kỳ thứ 09 trở đi, lãi suất bằng lãi suất tham chiếu của kỳ tính lãi đó cộng biên độ 5%/năm và không thấp hơn 11,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất hiện hành tiết kiệm cá nhân trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (áp dụng đối với số tiền gửi lớn hơn 10 tỷ đồng) áp dụng tại ngày xác định lãi suất.

Tài sản bảo đảm: 01 Quyền sử dụng đất tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức Một, tỉnh Bình Dương có tổng diện tích 52.071,2 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng thế chấp số 199/2020/HĐTCQSDĐ/VPB ngày 09/2021, giá trị tài sản thế chấp là 1.599.627.264.000 VND.

20) Trái phiếu phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán SmenInvest, Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank, Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Prudential Việt Nam, Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam và Ngân hàng TMCP Bắc Việt - Chi nhánh Sở Giao dịch.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: Tổng mệnh giá phát hành 2.000.000.000.000 VND dùng để tài cơ cấu các khoản nợ của Tổng Công ty. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 1.000.000 VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 25 tháng 3 năm 2026, thanh toán gốc vào ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm, từ kỳ tính lãi thứ 05 và các kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất được tính bằng lãi suất tham chiếu của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính cộng biên độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,5%/năm.

Tài sản đảm bảo:

• Quyền sử dụng đất đối với 29 thửa đất tọa lạc tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Khu dân cư 5L, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương) có tổng diện tích 230.068,5 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng thế chấp số 105/2021/HĐTC/VPB/FM-BCM.29CCN ngày 01 tháng 6 năm 2021 và các phụ lục hợp đồng, giá trị tài sản thế chấp là 1.286.954.189.100 VND;

• Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 78 tọa lạc phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức Một, tỉnh Bình Dương, diện tích 71.651,00 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng thế chấp số 105/2021/HĐTC/VPB/FM-BCM.1GCN ngày 01 tháng 4 năm 2021, giá trị tài sản thế chấp là 1.760.403.456.000 VND.

21) Trái phiếu phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Quân đội, Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ đầu tư Chứng khoán Viscorbanis, Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Công ty TNHH Bảo hiểm nhân thọ Cathay Việt Nam và Demos Finco và các cá nhân khác.

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

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

Địa chỉ: Số 11 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

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

Tài sản đảm bảo: 03 Quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức Một, tỉnh Bình Dương có tổng diện tích 74.185,4 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng thế chấp số 04/2021/83576/HĐBĐ ngày 08 tháng 6 năm 2021 và các phụ lục hợp đồng, giá trị tài sản thế chấp là 2.278.975.488.300 VND.

<sup>(bản)</sup> Trái phiếu phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank, Công ty TNHH Bảo hiểm Tânomega Life Việt Nam, Quỹ Đầu tư Cơ hội PVI, Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 2.500 tỷ VND dùng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư và tăng quy mô vốn. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 1 triệu VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 18 tháng 9 năm 2026, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm, các kỳ tiếp theo lãi suất được tính bằng lãi suất hiện hành tiết kiệm có nhích trả sau (đối với số tiền gửi lớn hơn 10 tỷ VND) kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng biên độ 4,5%/năm và không thấp hơn 10,5%/năm.

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất đối với 7 lô đất có tổng diện tích 230.068,50 m<sup>2</sup> tại xã Lai Hưng, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Dương và 1 lô đất có diện tích 121.943,5 m<sup>2</sup> tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức Một, Bình Dương; các tài sản gắn liền với đất và bản hệ các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh liên quan đến tài sản gắn liền với đất được thế chấp nêu trên. Tài sản đảm bảo được định giá 3.911.76.353.000 VND.

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

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

	Tổng nợ	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm
<b>Số cuối năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	2.324.831.606.622	352.181.795.140	1.844.574.950.909	127.674.820.573
Vay dài hạn các tổ chức khác	-	-	-	-
Trái phiếu thường	10.176.510.668.585	1.213.458.908.219	8.562.051.760.366	-
Cộng	12.501.342.275.207	1.565.640.703.359	10.808.026.751.275	127.674.820.573
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	2.343.471.069.995	367.687.999.140	1.832.508.615.138	125.504.455.717
Vay dài hạn các tổ chức khác	125.352.500.000	32.352.500.000	35.000.000.000	-
Trái phiếu thường	11.434.387.529.326	1.026.771.743.389	10.197.615.985.637	-
Cộng	13.899.211.099.321	1.506.782.242.529	12.262.924.600.775	125.504.455.717

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

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

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

### 24. Dự phòng phải trả

#### 24a. *Dự phòng phải trả ngắn hạn*

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	272.873.568	6.941.546.518
Tăng do trích lập trong năm	4.089.456.220	272.873.568
Số hoàn nhập trong năm	(272.873.568)	(6.941.546.518)
Số cuối năm	<u>4.089.456.220</u>	<u>272.873.568</u>

#### 24b. *Dự phòng phải trả dài hạn*

Dự phòng nợ phải trả dài hạn liên quan đến khoản bảo hành công trình xây lắp dự án Ecolake.

### 25. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tổng ích	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	435.310.801.977	146.363.113.622	900.000	(94.854.953.317)	507.019.064.282
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	3.115.656.551	4.142.154.327		(5.969.034.924)	1.291.776.354
Cộng	<u>438.426.658.528</u>	<u>150.705.267.949</u>	<u>900.000</u>	<u>(100.823.988.241)</u>	<u>508.310.840.236</u>

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

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

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

### 27. Vốn chủ sở hữu

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

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục B6 đính kèm.

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần quyền lợi của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của các công ty con. Tình hình biến động lợi ích của cổ đông không kiểm soát được trình bày ở Phụ lục B6 đính kèm.

#### 27c. *Cổ phiếu*

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, Quận 2, Thành Phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH LIỆP NIỆT**

Chưa audit bởi công ty kiểm toán độc lập ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

**37đ. Phân phối lợi nhuận**

Trong năm, Tổng Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2022 như sau:

	Số được duyệt trích	Số trích năm nay
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	114.436.000.000	114.436.000.000
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	340.652.858.167	340.652.858.167
• Trích Quỹ thường Ban điều hành	1.622.540.000	1.622.540.000
• Chia cổ tức 7%	724.500.000.000	724.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.181.211.398.167</b>	<b>1.181.211.398.167</b>

**38. Các khoản nợ ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất****38a. Tài sản thuê ngoài**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	26.400.000.000	26.400.000.000
Từ 01 năm đến 05 năm	105.600.000.000	105.600.000.000
Từ 05 năm	303.600.000.000	327.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>435.600.000.000</b>	<b>459.800.000.000</b>

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

**38b. Ngoại tệ các loại**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dollar Mỹ (USD)	25.067,47	25.115,38

**38c. Nợ khó đòi đã xử lý**

	Số cuối năm	Số đầu năm	Nguyên nhân xóa sổ
Công TNHH Xây dựng Thương mại Thiên Nam	733.225.000	733.225.000	Khách hàng không có khả năng thanh toán
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng và Trang trí nội thất Viễn Đông	914.648.796	-	Khách hàng không có khả năng thanh toán
Công ty TNHH Tư vấn Trần Đình Cầu	75.600.000	75.600.000	Khách hàng không có khả năng thanh toán
Các đối tượng khác	1.403.608.210	1.383.045.362	Khách hàng không có khả năng thanh toán
<b>Cộng</b>	<b>2.527.082.006</b>	<b>2.191.870.362</b>	

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu thi công, xây dựng công trình	284.104.513.592	105.734.363.644
Doanh thu kinh doanh bất động sản, bất động sản đầu tư	4.688.140.244.493	5.344.188.697.653
Doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa	6.3527.111.167	729.041.694.682
Doanh thu bán thành phẩm	791.123.191.398	651.698.353.548
Doanh thu hoạt động khác	150.563.960.214	86.616.608.823
<b>Cộng</b>	<b><u>6.527.468.020.864</u></b>	<b><u>7.117.479.718.149</u></b>

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex</i>		
Cho thuê mặt bằng	9.306.000.000	6.276.000.000
<i>Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex</i>		
Cho thuê mặt bằng	24.430.308.000	-
<i>Công ty Liên doanh TNHH Sín Việt</i>		
Phí quản lý	34.302.005	16.973.008

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chiết khấu thương mại	1.044.671.947	623.645.273
Hàng bán bị trả lại	15.314.245.946	134.573.726.600
Giảm giá hàng bán	3.730.189.915	715.412.920
<b>Cộng</b>	<b><u>21.089.807.804</u></b>	<b><u>135.712.184.793</u></b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn thi công, xây dựng công trình	278.562.638.606	196.298.745.351
Giá vốn kinh doanh bất động sản, bất động sản đầu tư	2.520.139.975.141	2.598.746.491.925
Giá vốn cung cấp dịch vụ, hàng hóa	241.296.270.788	412.737.400.993
Giá vốn của thành phẩm đã bán	629.661.688.029	500.620.968.702
Dự phòng báo cáo	6.985.331.024	-
Giá vốn hoạt động khác	101.161.320.704	31.429.458.611
Dự phòng (Hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	(7.378.596.289)	(10.688.750.941)
<b>Cộng</b>	<b><u>3.770.428.628.003</u></b>	<b><u>3.759.144.314.641</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cáo tóm tắt chính kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tiền tệ: **Đồng tiền chính Hợp nhất (tiếp theo)****4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	65.683.797.706	44.458.533.104
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	2.497.876.771	4.146.547.782
Lãi tiền cho vay, lãi trả chậm	1.159.337.674	775.808.056
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.100.350.000	63.560.732.200
Lãi thu từ trái phiếu	-	623.272.870
Các khoản doanh thu tài chính khác	85.248.012	109.855.565
<b>Cộng</b>	<b><u>73.526.610.163</u></b>	<b><u>113.674.749.577</u></b>

**5. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	843.537.543.154	744.843.621.508
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	35.789.401.183	23.851.659.863
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	13.307.050
Các khoản chi phí tài chính khác	194.442.752	105.962.458.604
<b>Cộng</b>	<b><u>879.521.392.089</u></b>	<b><u>874.671.047.025</u></b>

**6. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	199.858.074.601	223.681.435.664
Chi phí vật liệu, bao bì	14.423.328.903	9.246.293.859
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	40.050.872.756	5.697.297.403
Chi phí khấu hao tài sản cố định	64.246.564.390	93.166.960.438
Chi phí hoa hồng môi giới	17.517.893.636	1.624.281.818
Chi phí quảng cáo, quảng bá đầu tư	138.480.223.960	58.179.664.123
Các chi phí khác	289.055.522.540	232.244.770.992
<b>Cộng</b>	<b><u>763.632.480.795</u></b>	<b><u>623.840.704.299</u></b>

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	360.764.415.862	404.410.302.576
Chi phí vật liệu quản lý	6.068.612.180	3.412.439.485
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.713.010.520	8.430.810.780
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.898.697.360	22.926.109.577
Thuê, phí và lệ phí	20.508.833.305	16.323.381.491
Chi phí dự phòng	(7.787.804.148)	18.652.601.005
Các chi phí khác	132.440.949.441	122.780.817.659
<b>Cộng</b>	<b><u>535.606.714.330</u></b>	<b><u>596.936.462.567</u></b>



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

Địa chỉ: Số 8 Hàng Vương, Phường Hòa Mã, TP. Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

**8. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản, đầu tư	103.486.890.512	5.173.779.125
Thù lao Hội đồng quản trị từ công ty con, công ty liên kết	100.000.000	1.605.174.586
Thu nhập từ cho thuê, bán điện, nước, internet	1.015.749.560	1.247.893.615
Tiền phạt vì phạm hợp đồng	8.265.016.729	5.684.048.217
Hoàn nhập dự phòng báo hành công trình	272.870.568	6.937.546.518
Xử lý công nợ không phải trả	167.404.605	2.932.118.925
Thu tài trợ cho hoạt động liên quan chữa bệnh Covid-19	91.845.739.173	23.024.072.510
Thu nhập khác	17.803.343.549	10.705.757.189
<b>Cộng</b>	<b>222.957.017.696</b>	<b>57.311.390.085</b>

**9. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt vì phạm hành chính, hợp đồng, nộp phạt thuế	2.030.587.301	24.345.862.779
Thù lao Hội đồng quản trị từ công ty con, công ty liên kết	100.000.000	1.605.174.586
Phạt chậm thanh toán	51.158.145.686	65.741.262.222
Chi phí ủng hộ và tài trợ thiết bị phòng chống Covid	41.520.349.849	434.706.818.860
Chi phí liên quan bộ phận sản xuất trực tiếp trong thời gian ngừng hoạt động do đại dịch Covid	-	2.694.385.677
Các chi phí khác	6.711.156.358	42.943.838
<b>Cộng</b>	<b>101.520.239.194</b>	<b>529.136.447.962</b>

**10. Lãi trên cổ phiếu****10a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	1,689,042,920,260	1,450,981,675,856
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(150,705,269,949)	(175,805,622,521)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1,538,337,650,311	1,275,176,053,335
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	1,035,000,000	1,035,000,000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1,482	1,232

**10b. Thông tin khác**

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	573,310,732,794	706,815,166,401
Chi phí nhân công	865,990,973,170	979,364,861,365
Chi phí khấu hao tài sản cố định	189,713,347,046	185,989,896,488
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,386,922,904,665	2,060,890,679,299
Chi phí khác	326,867,334,555	647,711,473,252
<b>Cộng</b>	<b>5,341,905,292,230</b>	<b>4,580,772,076,805</b>

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

Địa chỉ: Số 8 Hồng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cáo năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả tiền mua tài sản cố định	118.046.133.879	106.190.434.552
Trả trước tiền mua tài sản cố định	10.862.557.760	1.875.200.000

Bên cạnh đó, chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị công (trích trong niên là 810.018.448.032 VND (số năm trước là 758.226.650.190 VND)).

### VIII. NUÔI DƯỠNG TÍN KHÁC

#### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	30.943.665.824	35.779.005.535
Từ 01 năm đến 05 năm	154.718.529.120	143.116.022.139
Từ 05 năm	790.958.722.820	990.024.136.593
Cộng	<u>976.620.717.764</u>	<u>1.168.919.364.267</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Địa chỉ: Số 8 Hàng Vương, Phường Lúa Phú, TP. Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cáo nhân tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

*Thụ nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát*

	Tiền lương	Thưởng	Thu lao	Tổng thu nhập
<b>Năm nay</b>				
Ông Nguyễn Văn Hùng - Chủ tịch Hội đồng quản trị	2.426.260.000	1.200.000.000		3.626.260.000
Ông Nguyễn Phú Thịnh - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	-		300.000.000	300.000.000
Ông Phạm Ngọc Thuận - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.831.524.000	950.000.000		2.731.524.000
Ông Nguyễn Đình Tùng - Thành viên Hội đồng quản trị	882.427.200	420.000.000		1.302.427.200
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc - Thành viên Hội đồng quản trị			180.000.000	180.000.000
Ông Nguyễn Văn Thanh Huy - Phó Tổng Giám đốc	1.235.815.200	600.000.000		1.835.815.200
Ông Nguyễn Hoàn Vũ - Phó Tổng Giám đốc	1.231.524.000	600.000.000		1.831.524.000
Ông Quảng Văn Việt Cường - Phó Tổng Giám đốc	1.231.524.000	600.000.000		1.831.524.000
Ông Giang Quốc Dũng - Phó Tổng Giám đốc	1.231.524.000	600.000.000		1.831.524.000
Ông Chu Văn Cường - Phó Tổng Giám đốc (mười tháng năm ngày 02/05/2022)	306.540.000	100.000.000		406.540.000
Ông Trần Xuân Đức - Phó Tổng Giám đốc	1.024.482.000	400.000.000		1.424.482.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân - Kế toán trưởng	1.241.071.200	600.000.000		1.841.071.200
Bà Nguyễn Thị Thủy Dương - Trưởng Ban kiểm soát	856.160.000	400.000.000		1.256.160.000
Ông Huỳnh Minh Thành - Thành viên Ban kiểm soát	761.542.000	324.500.000		1.086.042.000
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên Ban kiểm soát	275.160.000	100.000.000		375.160.000
<b>Cộng</b>	<b>14.549.453.600</b>	<b>6.894.550.000</b>	<b>480.000.000</b>	<b>21.923.983.600</b>
<b>Năm trước</b>				
Ông Nguyễn Văn Hùng - Chủ tịch Hội đồng quản trị	2.480.260.000	1.510.800.000	-	4.000.060.000
Ông Nguyễn Phú Thịnh - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	-		450.000.000	450.000.000
Ông Phạm Ngọc Thuận - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.872.024.000	1.208.100.000	-	3.080.124.000
Ông Nguyễn Đình Tùng - Thành viên Hội đồng quản trị	889.584.300	562.100.000	-	1.451.684.300
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc - Thành viên Hội đồng quản trị	-		300.000.000	300.000.000
Ông Nguyễn Văn Thanh Huy - Phó Tổng Giám đốc	1.240.846.200	798.200.000	-	2.059.046.200
Ông Nguyễn Hoàn Vũ - Phó Tổng Giám đốc	1.231.524.000	797.300.000	-	2.028.824.000
Ông Quảng Văn Việt Cường - Phó Tổng Giám đốc	1.231.524.000	789.200.000	-	2.020.724.000
Ông Giang Quốc Dũng - Phó Tổng Giám đốc	1.231.754.000	801.200.000	-	2.032.954.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân - Kế toán trưởng	1.267.023.400	811.400.000	-	2.078.423.400
Bà Nguyễn Thị Thủy Dương - Trưởng Ban kiểm soát	705.604.000	319.256.000	-	1.024.770.000
Ông Huỳnh Minh Thành - Thành viên Ban kiểm soát	566.118.800	176.182.600	-	742.301.400
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên Ban kiểm soát	247.440.000	131.920.000	-	379.360.000
<b>Cộng</b>	<b>12.764.044.600</b>	<b>8.005.768.000</b>	<b>750.000.000</b>	<b>21.519.812.600</b>

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

Địa chỉ: Số 8 Hàng Vương, Phường Hòa Phát, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

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

### Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.13, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex</b>		
Chi phí dịch vụ khác	24.221.940.460	2.081.991.042
<b>Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex</b>		
Mua vé máy bay	1.302.250.995	127.496.000

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

### Công nợ với các bên liên quan khác

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản chuyển mình theo quy định hiện hành (tiếp theo)

## 3. Các sai sót

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

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<i>Đáng cần đối kế toán hợp nhất</i>				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	13	3.895.625.595.009	980.060.800	3.896.605.595.009
Phải thu ngắn hạn khác	136	953.623.361.108	45.030.060.800	998.653.361.108
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	464.433.647.375	97.048.850.235	561.482.497.610
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	7.956.387.871.061	(9.760.116.079)	7.946.627.754.985
Phải trả ngắn hạn khác	319	963.774.049.048	6.000.000.000	969.774.049.048
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	4.771.703.472.965	(27.308.734.156)	4.744.394.698.809
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	7.125.460.985.523	(7.981.267.376)	7.117.479.718.149
Giá vốn hàng bán	11	3.768.901.431.730	(9.760.116.079)	3.759.144.314.641
Doanh thu hoạt động tài chính	21	68.674.743.577	45.000.000.000	113.674.743.577
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	1.743.748.327.187	46.778.848.785	1.790.527.175.890
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp: liên doanh	55	287.131.146.343	155.769.711	287.480.916.056
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	1.457.269.535.480	46.423.078.962	1.503.686.614.443
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	1.404.558.596.894	46.423.078.962	1.450.981.675.856
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</i>				
Lợi nhuận trước thuế	91	1.743.748.327.187	46.778.848.701	1.790.527.175.890
Mãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(545.964.720.221)	(46.778.648.703)	(892.743.568.924)

## 4. Thông tin về bộ phận

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

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

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

### 4b. Thông tin về khu vực địa lý

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

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

Địa chỉ: Số 8 King Vương, Phường Cầu Kè, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh


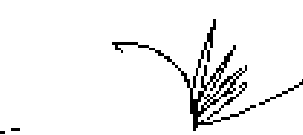

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo)

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

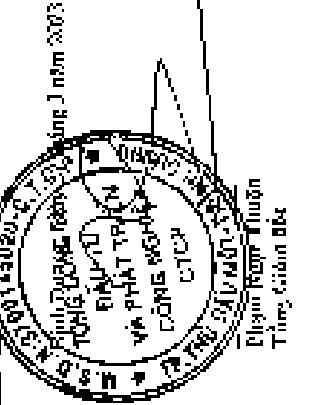
Ngày 27 tháng 3 năm 2023

 _____ 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 An, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Trung  
 Quốc

Còn hiệu lực đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2022  
 Đơn vị: VND

	Giá trị phần sở hữu đầu số	Góp vốn trong năm	Phần lợi hoặc lỗ trong năm	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm	Các chi phí khác (nếu có)	Chỉ trị phần sở hữu cuối năm	Đơn vị tính: VND
<b>Công ty Liên doanh TNHH (Sở hữu nghiệp vụ)</b>							
Nam - Singapore	5.140.422.955,62	-	794.611.814,300	(818.000.000,000)	-	3.117.033.769,925	3.117.033.769,925
Công ty Cổ phần Sano - Becames	287.674.789,767	-	36.791.214,532	-	(4.416.936,777)	319.049.067,522	319.049.067,522
Công ty Cổ phần Times phẩm Savi	175.640.262,841	-	38.728.704,564	(10.585.700,000)	(4.346.259,241)	199.437.008,184	199.437.008,184
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	1.23.961.978,656	59.482.000,000	26.940.776,667	(10.706.760,000)	(12.248.117,014)	206.429.238,309	206.429.238,309
Công ty TNHH Becames Tuấn	3.032.739.910,299	-	(592.485.416)	-	-	3.032.254.500,000	3.032.254.500,000
Công ty Cổ phần Petro-Ám Gia Định Miền Bắc	247.453.007,184	-	44.633.039,275	(11.150,000,000)	(4.850.095,234)	276.288.111,171	276.288.111,171
Công ty Liên doanh TNHH Sơn Việt	7.196.944,892	-	316.944,949	-	(5.094.176,842)	2.419.713,000	2.419.713,000
Công ty Cổ phần Việt Nam Công nghiệp Dầu Khí	3.350.151.242,077	684.300.000,000	(2.283.777.554,327)	-	101.668.987,157	3.851.668.987,157	3.851.668.987,157
Công ty Cổ phần Phát triển - Phát triển Kỹ thuật Đặc biệt Miền Bắc	190.455.216,707	-	11.806.787,674	(12.000.000,000)	693.281,759	300.755.377,140	300.755.377,140
Công ty Cổ phần Công nghệ Dinh Dưỡng	65.387.266,567	-	66.792.134,934	(5.915.000,000)	3.915.000,000	89.279.371,468	89.279.371,468
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông minh Việt Nam - Singapore	53.552.056,297	-	4.392.872,677	-	-	57.944.928,974	57.944.928,974
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật - LC	50.364.282,202	-	(10.403.475,120)	-	-	39.960.807,082	39.960.807,082
Công ty Cổ phần và phát triển công nghiệp Đông Á	1.030.939.888,854	-	251.298.014,260	-	-	1.282.237.903,114	1.282.237.903,114
<b>Cộng</b>	<b>28.776.672.123</b>	<b>1.066.504.000</b>	<b>1.140.566.831.600</b>	<b>(4.905.661.460,000)</b>	<b>1.203.327.871</b>	<b>31.286.504.845</b>	<b>31.286.504.845</b>
	<b>14.465.666.365,751</b>	<b>743.782.000,000</b>	<b>1.140.566.831.600</b>	<b>(4.905.661.460,000)</b>	<b>35.034.115,678</b>	<b>15.281.371.653,031</b>	<b>15.281.371.653,031</b>



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

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

Địa chỉ: Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa, Phố, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

KẾ TOÁN TÀI CHÍNH HỢC NGUẬT

Chức năng tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Phụ lục 02: Bảng tổng, giám sát số định kỳ kinh

Đơn vị tiền tệ: VND

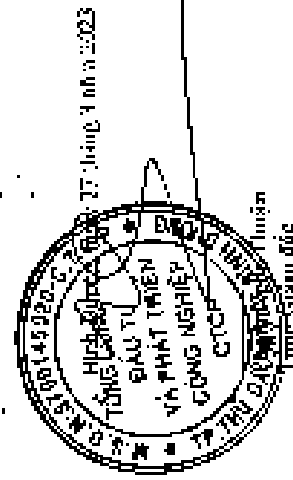
	Vốn chủ sở hữu	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, chuyên dùng	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá	730.756.302.121	749.334.620.439	756.675.455.470	65.641.422.190	2.301.259.010.691
Số đầu năm	253.670.000	35.259.064.975	67.526.895.502	-	118.767.118.097
Mua trong năm	112.236.156	20.091.043.037	-	-	34.291.948.667
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	10.919.430.000	2.181.000.000	-	13.100.430.000
Trang bị chuyển nhượng	(10.082.944.112)	(626.527.792)	(13.989.892.712)	-	(25.808.246.444)
Phân loại lại (Chuyển nhượng - hoàn lại nội bộ chưa thực hiện kỳ 2015 các số học toán cuối năm)	90.575.480.786	(50.135.416.315)	(4.625.199.682)	(28.720.797.361)	3.865.999.939
USCD	811.044.624.660	773.612.214.219	807.116.135.547	36.920.624.229	2.545.016.261.010
Trong đó:	117.186.904.108	207.349.230.783	402.667.197.747	10.195.838.164	795.491.053.192
Số đầu năm	-	606.046.666	-	-	242.731.979
Cơ cấu hình lý					
Giá trị ban đầu	100.692.054.544	339.179.875.015	595.940.366.831	74.354.965.127	1.330.799.366.307
Số đầu năm	27.774.194.762	46.980.313.688	58.249.312.833	1.964.355.959	148.427.873.014
Khoản mua trong năm	(9.925.192.641)	(626.527.792)	(1.614.603.594)	(1.077.031.785)	(25.211.357.737)
Thanh lý, nhượng bán	3.08.544.956.616	385.533.092.911	640.575.276.334	32.010.761.025	1.153.981.597.899
Giá trị còn lại	420.062.637.577	610.044.745.454	160.665.188.648	44.995.217.117	1.070.443.644.114
Số đầu năm	483.099.667.091	589.078.511.338	167.140.879.417	14.009.863.016	1.091.051.668.161
Số cuối năm					

Trong đó:

Tam, bốn chưa sử dụng

Đang chờ thanh lý

*(Handwritten signature)*



Nguyễn Phước Dục  
Kế toán trưởng

*(Handwritten signature)*



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

Địa chỉ: Số 8 Hàng Yên, Phường Hàng Bài, Quận Hoàn Kiếm, Thành Phố Hà Nội

**ĐÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẬP**

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

Phụ lục 03: Bảng cân đối kế toán cổ định với hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Thảm thực vật và tài sản khác	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Nguyên giá	141.770.017.843	34.232.653.581	4.131.641.330	200.200.000.000
Số vốn góp	-	28.079.496.000	-	28.079.496.000
Giá trị thực thu	-	11.160.678.271	-	11.160.678.271
Chi phí nhượng bán	(3.800.000.000)	(150.000.000)	-	(3.950.000.000)
Số cuối năm	138.970.017.843	93.783.832.854	4.131.641.330	237.100.000.000
<b>Trợ cấp</b>				
Bổ sung vào các tài sản cố định	-	20.497.996.763	415.364.130	20.913.360.893
Chờ thanh lý	-	-	-	-
<b>Giá trị huy động</b>				
Số đầu năm	30.805.880.425	26.411.905.245	(3.780.902.630)	53.267.883.040
Giá trị huy động trong năm	6.623.291.507	18.375.148.594	-	24.998.439.601
Thanh lý nhượng bán	(7.404.000.000)	(170.000.000)	-	(7.574.000.000)
Phân loại lại (Xóa khối, tạo tài sản cố định vô hình)	25.153.837	(11.223.972)	4.196.266.760	4.210.396.625
Số cuối năm	36.791.525.512	44.653.839.866	415.364.130	79.860.719.508
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	117.163.137.418	27.910.251.376	4.196.266.760	149.270.157.514
Số cuối năm	104.178.492.330	42.120.002.988	-	154.307.495.318

Trang 06:  
Tạm chờ đưa số dư  
Bảng cân đối kế toán

Handwritten signature: Nguyễn Thị Thanh Nhàn  
 Chức vụ: Kế toán trưởng

Official red stamp: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp CTCP, Số 8 Hàng Yên, Phường Hàng Bài, Quận Hoàn Kiếm, Thành Phố Hà Nội. Ngày 27 tháng 3 năm 2023.

Nguyễn Phước Đại  
Người lập biểu

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

Địa chỉ: Số 8 Hàng Màng, Phường Hàng Bài, Quận Hoàn Kiếm, Thành Phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Thụ lợi 04- Báo cáo hợp nhất thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

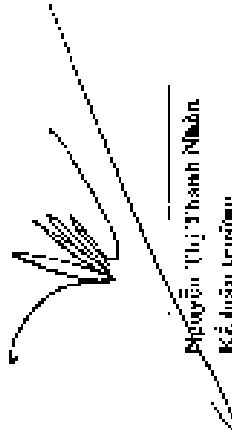
Đơn vị tính: VND

	Số năm trước		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số nợ nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán xuất của	428.738.677.805	-	145.112.595.946	(507.727.831.591)	58.161.094.302	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	2.691.136.000	(2.691.136.000)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.035.172.920	30.727.611.377	180.389,984,603	(241.947,511,287)	55.664.272.519	99.114,675,110
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận miễn từ hoạt động đầu tư thương mại, dịch vụ (*)	650.020.326	-	203,665,441	(709,240,477)	134,412,292	-
Thuế thu nhập cá nhân	13.702.052.304	1.391.274,673	57,460,940,102	(59,379,315,534)	11,086,072,771	1,173,507,325
Thuế nhà đất	-	1,938,284,811	43,068,738,782	(43,068,738,782)	-	1,938,284,811
Các loại thuế khác	373,886,942	63,413	9,499,719,036	(9,183,226,833)	390,313,680	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	96,962,427,314	-	692,933,688,499	(692,292,126,228)	96,603,939,582	-
<b>Cộng</b>	<b>507,442,497,640</b>	<b>34,057,233,966</b>	<b>1,131,376,360,813</b>	<b>(1,550,799,637,434)</b>	<b>17,671,443,594</b>	<b>102,446,866,936</b>

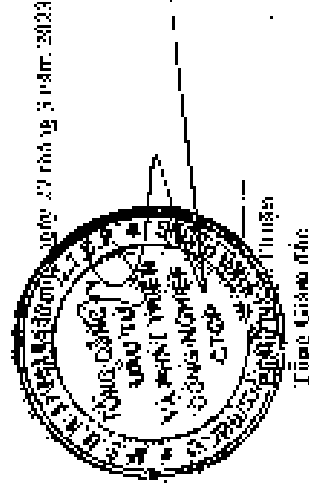
(\*) Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2021 các Dự án quốc tế miễn công và thuế TNDN tạm nộp cho số tiền nhận miễn từ hoạt động đầu tư thương mại bất động sản.



Nguyễn Phương Hợi  
Người lập báo cáo



Nguyễn Thị Thanh Nhân  
Kế toán trưởng



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

Địa chỉ: Số 3 Hùng Vương, Phường Cầu Ông Thìn, TP. Thủ Đức, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỰNG NGHIỆP MIỄN THUẾ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

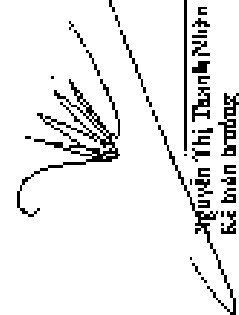
Đơn vị sử dụng chỉ tiết số phát hành số các khoản vay

Chi tiết số phát hành số các khoản vay ngắn hạn trong năm	Đơn vị tính: VND						
	Số đầu vào	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Phần bổ sung phát hành	Số tiền vay đã trả trong năm	Giảm do thay đổi kỳ số hiệu	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngắn hạn	2.596.667.992.685	4.973.114.765.140	-	-	(1.297.622.907.513)	-	3.262.349.991.221
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân	144.079.011.960	60.734.110.000	-	-	(402.694.001.000)	-	142.698.100.960
Vay dài hạn ngắn hạn	680.110.499.140	-	486.437.621.358	-	(610.796.373.858)	-	452.181.995.140
Tài phiếu chuyển đổi loại ngắn hạn	1.035.477.503.345	-	1.482.947.588.904	15.129.629.925	(1.313.000.000.000)	-	1.212.458.908.919
<b>Cộng</b>	<b>4.248.199.996.214</b>	<b>5.003.188.646.140</b>	<b>1.970.385.180.262</b>	<b>15.739.665.026</b>	<b>(6.297.518.678.471)</b>	<b>-</b>	<b>4.950.680.974.519</b>

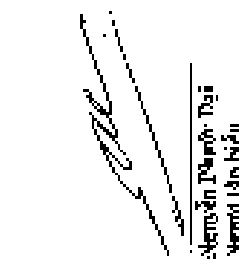
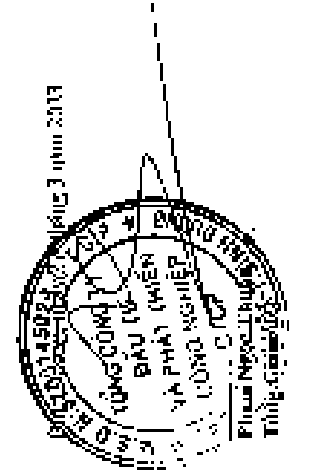
**Chi tiết số phát hành số các khoản vay dài hạn trong năm**

Vay dài hạn ngắn hạn	Đơn vị tính: VND						
	Số đầu vào	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Phần bổ sung phát hành	Số tiền vay đã trả trong năm	Giảm do thay đổi kỳ số hiệu	Số cuối năm
Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân	1.965.813.070.855	584.110.682.485	(437.447.621.858)	-	(114.155.730.000)	-	1.973.649.811.482
Tài phiếu chuyển đổi loại ngắn hạn	13.010.010.000	-	134.000.000.000	-	-	-	147.010.000.000
Tổng cộng	11.397.615.983.917	584.110.682.485	(437.447.621.858)	49.581.333.333	(114.155.730.000)	-	11.900.951.364.962

Nguyễn Thị Thanh Ngân  
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Diệp  
Trưởng Giám đốc

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

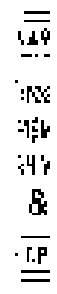
KHOA SĨ HUY, NGANG HƯNG, PHƯỜNG HỒNG THẠM, QUẬN ĐÔNG MỎ, HÀ NỘI

ĐIỀU KINH DẪN ĐÓNG BỔNG CHỨNG

Các số tài khoản mở theo quy định của Ngân hàng

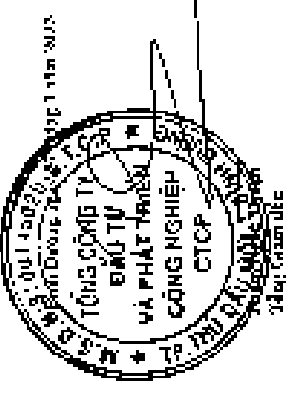
Chi nhánh: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam

	Vốn góp của chủ sở hữu		Tỷ lệ vốn góp (%)	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (VNĐ)	Vốn góp của chủ sở hữu (VNĐ)	Chênh lệch (VNĐ)	Số cổ phần (VNĐ)	Giá trị cổ phần (VNĐ)	Lợi nhuận sau thuế của công ty (VNĐ)	Lợi nhuận của cổ đông nắm giữ (%)	Cộng
	Đã thanh toán	Chưa thanh toán										
Số dư đầu năm trước	10.780.000.000,00	-	100,00%	12.190.340.840	100,00%	100,00%	-	12.190.340.840	100,00%	1.317.572.932,473	-	1.317.572.932,473
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	227.113.790.386	-	227.113.790.386
Thích lập (phân) tích lũy các quỹ từ lợi nhuận của năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.704.098.636	-	52.704.098.636
Thích lập các quỹ khác từ lợi nhuận của năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(292.845.202,410)	-	(292.845.202,410)
Cải thiện chất lượng tài sản	-	-	-	(1.141.360)	(0,01%	(1.141.360)	-	(1.141.360)	(0,01%	(7.540.532,524)	-	(755.673,884)
Thích lập (phân) tích lũy các quỹ từ lợi nhuận của năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.524.461,000)	-	(30.524.461,000)
Chuyển lợi nhuận từ tài khoản khác về tài khoản	-	-	-	-	-	-	-	-	-	497.411.443,000	-	497.411.443,000
Tích lũy lợi nhuận từ doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.303.339,000	-	11.303.339,000
Beneficial shares held in trust for BNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.910.000,000	-	3.910.000,000
Beneficial shares held in trust for other shareholders	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87.751.813,180)	-	(87.751.813,180)
Beneficial shares held in trust for others	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.249.000,000	-	41.249.000,000
Chênh lệch lợi nhuận từ doanh nghiệp khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.440.817,730)	-	(4.440.817,730)
Cải thiện chất lượng tài sản	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.440.177,233)	-	(17.440.177,233)
Beneficial shares held in trust for BNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beneficial shares held in trust for other shareholders	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beneficial shares held in trust for others	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.535.436,000	-	70.535.436,000
Chênh lệch lợi nhuận từ doanh nghiệp khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.245,000	-	31.245,000
Chênh lệch lợi nhuận từ doanh nghiệp khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.394.394,000	-	4.394.394,000
Chênh lệch lợi nhuận từ doanh nghiệp khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chênh lệch lợi nhuận từ doanh nghiệp khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.940.000,000	-	13.940.000,000
Chênh lệch lợi nhuận từ doanh nghiệp khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.044.000,000	-	1.044.000,000
Chênh lệch lợi nhuận từ doanh nghiệp khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chênh lệch lợi nhuận từ doanh nghiệp khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.044.000,000	-	1.044.000,000
Chênh lệch lợi nhuận từ doanh nghiệp khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP**  
 Địa chỉ: Số 8, đường Hùng Vương, Phường Hòa Bình, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Điện thoại: 84-81-7411111  
 Mã số thuế: 0311111111-0000000000  
 Cho thông tin chi tiết xin liên hệ: 0903 17 17 17  
 Địa chỉ: 160, Đường Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

	Vốn góp công khai	Tổng dư thừa	Vốn khác của công ty	Chênh lệch định giá tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Tổng vốn góp	Loại tài sản có định giá	Cộng
Số dư đầu kỳ	11.310.000.000.000	11.911.016.419	6.177.275.814	(185.276.199.319)	1.194.000.000.000	4.735.214.256.895	1.200.612.013.878	1.200.612.013.878
Loại khác tăng giảm	-	-	-	-	-	1.883.041.920.240	28.293.397.104	1.114.333.251.288
Tổng (chênh lệch) và phân bổ	-	-	-	-	412.341.946.056	(362.206.370.041)	10.005.000.000	10.005.000.000
Tổng (chênh lệch) và phân bổ	-	-	-	-	-	(9.28.206.200.000)	(70.358.550.000)	(79.638.756.000)
Số dư cuối kỳ	-	-	-	-	-	38.034.113.878	-	38.034.113.878
Tổng (chênh lệch) và phân bổ	-	-	-	-	-	458.197.119	(62.355.667)	875.910.171
Số dư cuối kỳ	11.310.000.000.000	11.911.016.419	6.177.275.814	(185.276.199.319)	1.606.341.946.056	5.151.048.246.845	1.173.971.048.171	11.545.121.135.147



*(Handwritten signature)*  
 Ông: **Tùng Quân**  
 Kế toán trưởng

*(Handwritten signature)*  
 Ông: **Phước Đức**  
 Kế toán trưởng

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

Địa chỉ: Số 8 Đường Vương, Phường Hòa Bình, TP. Thủ Đức, Hồ Chí Minh

ĐĂNG KÝ SỞ HỮU VÀ QUẢN LÝ TẠI: TP. Thủ Đức, Hồ Chí Minh

Chiều dài chữ ký: 40 ký tự, chiều cao: 12 ký tự

**Mục lục:** Tổng dư và bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Công ty và các đơn vị liên kết có các tài sản, tài khoản và các khoản chi phí khác chi phí không thể phân bổ ngay theo lĩnh vực kinh doanh các Tổng dư và bộ phận sau:

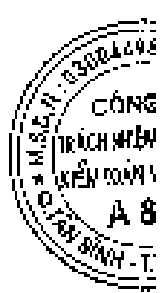
Mục lục		Đơn vị tính: VND			
		Phần vốn đầu tư	Phần vốn góp	Phần vốn khác	Tổng
<b>Phần vốn đầu tư</b>					
Phần vốn đầu tư về tài sản cố định		4.634.700.000.000	215.626.900.000	561.234.100.000	5.411.560.900.000
Phần vốn đầu tư về tài sản vô hình		(1.541.400.000.000)	(2.081.400.000)	(10.957.666.169)	(3.633.857.666.169)
<b>Tổng dư và bộ phận về phần vốn đầu tư</b>		<b>3.093.300.000.000</b>	<b>213.545.500.000</b>	<b>550.276.433.831</b>	<b>3.857.121.933.831</b>
<b>Phần vốn góp</b>					
Phần vốn góp về tài sản cố định		1.109.127.000.000	31.118.429.344	(4.471.049.393)	1.074.764.080.351
Phần vốn góp về tài sản vô hình		(1.541.400.000.000)	(2.081.400.000)	(10.957.666.169)	(3.633.857.666.169)
<b>Tổng dư và bộ phận về phần vốn góp</b>		<b>(432.273.000.000)</b>	<b>29.037.029.344</b>	<b>(15.428.715.562)</b>	<b>(418.664.686.218)</b>
<b>Phần vốn khác</b>					
Phần vốn khác về tài sản cố định		4.634.700.000.000	215.626.900.000	561.234.100.000	5.411.560.900.000
Phần vốn khác về tài sản vô hình		(1.541.400.000.000)	(2.081.400.000)	(10.957.666.169)	(3.633.857.666.169)
<b>Tổng dư và bộ phận về phần vốn khác</b>		<b>3.093.300.000.000</b>	<b>213.545.500.000</b>	<b>550.276.433.831</b>	<b>3.857.121.933.831</b>
<b>Tổng dư và bộ phận về phần vốn đầu tư, phần vốn góp và phần vốn khác</b>		<b>3.760.327.000.000</b>	<b>426.582.529.344</b>	<b>534.847.718.269</b>	<b>4.721.757.247.613</b>
<b>Tổng dư và bộ phận về phần vốn đầu tư, phần vốn góp và phần vốn khác (theo đơn vị liên kết)</b>		<b>1.109.127.000.000</b>	<b>31.118.429.344</b>	<b>(4.471.049.393)</b>	<b>1.074.764.080.351</b>
<b>Tổng dư và bộ phận về phần vốn đầu tư, phần vốn góp và phần vốn khác (theo đơn vị liên kết)</b>		<b>(1.541.400.000.000)</b>	<b>(2.081.400.000)</b>	<b>(10.957.666.169)</b>	<b>(3.633.857.666.169)</b>
<b>Tổng dư và bộ phận về phần vốn đầu tư, phần vốn góp và phần vốn khác (theo đơn vị liên kết)</b>		<b>(432.273.000.000)</b>	<b>29.037.029.344</b>	<b>(15.428.715.562)</b>	<b>(418.664.686.218)</b>
<b>Tổng dư và bộ phận về phần vốn đầu tư, phần vốn góp và phần vốn khác (theo đơn vị liên kết)</b>		<b>3.760.327.000.000</b>	<b>426.582.529.344</b>	<b>534.847.718.269</b>	<b>4.721.757.247.613</b>
<b>Tổng dư và bộ phận về phần vốn đầu tư, phần vốn góp và phần vốn khác (theo đơn vị liên kết)</b>		<b>1.109.127.000.000</b>	<b>31.118.429.344</b>	<b>(4.471.049.393)</b>	<b>1.074.764.080.351</b>
<b>Tổng dư và bộ phận về phần vốn đầu tư, phần vốn góp và phần vốn khác (theo đơn vị liên kết)</b>		<b>(1.541.400.000.000)</b>	<b>(2.081.400.000)</b>	<b>(10.957.666.169)</b>	<b>(3.633.857.666.169)</b>
<b>Tổng dư và bộ phận về phần vốn đầu tư, phần vốn góp và phần vốn khác (theo đơn vị liên kết)</b>		<b>(432.273.000.000)</b>	<b>29.037.029.344</b>	<b>(15.428.715.562)</b>	<b>(418.664.686.218)</b>
<b>Tổng dư và bộ phận về phần vốn đầu tư, phần vốn góp và phần vốn khác (theo đơn vị liên kết)</b>		<b>3.760.327.000.000</b>	<b>426.582.529.344</b>	<b>534.847.718.269</b>	<b>4.721.757.247.613</b>



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP**  
 Phố Hồ Chí Minh, Phường Lạc Thủy, TP. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bình Dương  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Chiếm ưu thế tính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022  
 Đơn vị: Tỷ đồng (nếu không ghi rõ khác)

<b>Mục trước</b>							
Danh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (bê) (a)	7.256.801.104,025	5.761.571,518	41.682.192,558	799.210.717,405			8.756.455.746,908
Doanh thu khác về bán hàng và cung cấp dịch vụ (b) (bê) (b)	(1.479.685.031,670)	(1.158.549,458)	(24.861.741,450)	(189.867,016,657)			(1.778.092.260,532)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (c) (c)	5.777.116.072,355	4.603.022,060	390.620.451,108	609.343.700,748			6.978.363.486,376
Giá vốn hàng bán (d) (d)	1.959.201.376,225	20.370.886,554	5.857.321,025	35.805.489,611			2.015.890.172,184
Lợi nhuận thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (e) (e)							(317.526.685,808)
Chi phí tài chính (g) (g)							(13.870,078,577)
Chi phí khác (h) (h)							(86.271,047,025)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (i) (i)							(102.502.479,356)
Chi phí khác (j) (j)							57.311,393,067
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (k) (k)							(320.735.467,983)
Chi phí khác (l) (l)							(237.485.615,006)
Chi phí khác (m) (m)							645.354,571
Chi phí khác (n) (n)							7.523.516,674,442
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (o) (o)</b>	<b>43.478.729,263</b>	<b>4.812.733,382</b>	<b>30.738,893,917</b>	<b>4.618,787,179</b>			<b>78.049,191,243</b>
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (p) (p)</b>	<b>197.991,807,437</b>	<b>2.991,094,179</b>	<b>19.849,542,046</b>	<b>18.945,197,367</b>			<b>179.551,896,920</b>
<b>Tổng lợi nhuận thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (q) (q)</b>							<b>12.747.130,309</b>



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

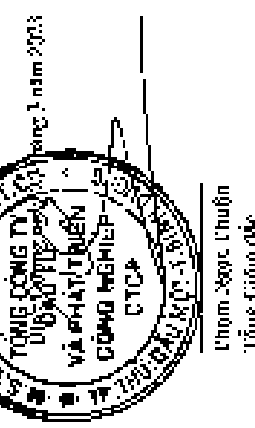
Địa chỉ: Số 3 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Đức Hồ Chí Minh, Thành Phố Hồ Chí Minh

**BAO CẢO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Phiên bản: Thông tin về hệ phân bổ vốn tài chính (dữ liệu)

Tài sản và nợ phải trả theo nguyên giá		Tài sản và nợ phải trả theo giá trị hợp lý		Tài sản và nợ phải trả theo giá trị thực tế		Đơn vị tính: VND	
Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị hợp lý	Giá trị thực tế	Nguyên giá	Giá trị thực tế	Nguyên giá	Giá trị thực tế
<b>Số cuối năm</b>							
Tài sản theo cấp độ bị phân bổ	22.245.229.633.504	163.840.211.210	207.923.817.030	17.282.200.000	(219.220.816.960)	22.245.229.633.504	163.840.211.210
Tài sản phân bổ cho bộ phận	9.265.050.094.000	(29.301.601.611)	(23.467.463.500)	(75.655.824.560)	48.456.186.000	9.265.050.094.000	48.456.186.000
Giá trị của không phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	22.245.229.633.504	163.840.211.210	207.923.817.030	17.282.200.000	(219.220.816.960)	22.245.229.633.504	163.840.211.210
Nợ phải trả theo cấp độ bị phân bổ	21.244.201.135.004	128.640.179.264	170.876.756.561	(74.911.241.245)	1.033.779.374.375	21.244.201.135.004	128.640.179.264
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả	21.244.201.135.004	128.640.179.264	170.876.756.561	(74.911.241.245)	1.033.779.374.375	21.244.201.135.004	128.640.179.264
<b>Số đầu năm</b>							
Tài sản theo cấp độ bị phân bổ	24.216.662.674.211	250.493.098.181	(174.606.939.570)	(2.659.952.289)	620.500.960.277	24.216.662.674.211	250.493.098.181
Tài sản phân bổ cho bộ phận	6.297.406.405.050	-	-	-	347.413.787.832	6.297.406.405.050	-
Giá trị của không phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	24.216.662.674.211	250.493.098.181	(174.606.939.570)	(2.659.952.289)	620.500.960.277	24.216.662.674.211	250.493.098.181
Nợ phải trả theo cấp độ bị phân bổ	1.812.835.068.417	176.560.435.717	3.229.586.515	466.179.188.835	13.811.731.640	1.812.835.068.417	176.560.435.717
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	816.856.418.420	-	-
Nợ phải trả không phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả	1.812.835.068.417	176.560.435.717	3.229.586.515	466.179.188.835	13.811.731.640	1.812.835.068.417	176.560.435.717



*(Signature)*  
 Nguyễn Thị Thuần  
 Tổng Giám Đốc



*(Signature)*  
 Nguyễn Thị Thuần  
 Người lập báo cáo