

Ngày ..20 tháng ..3... năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ

Kính gửi: - SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC**
 - Mã chứng khoán: ACC
 - Địa chỉ: Lô D_3_CN, Đường N7, KCN Mỹ Phước, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.
 - Điện thoại liên hệ: 0274.3567.200 Fax: 0274.3567.201
 - E-mai: becamexacc@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính Công ty mẹ ACC và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày ..30/...3./2024 tại đường dẫn: www.becamexacc.com.vn/vi/quan-he-co-dong.

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

Tài liệu đính kèm:

Báo cáo tài chính Công ty mẹ
ACC và Báo cáo tài chính hợp
nhất năm 2023 (Đính kèm giải
trình biến động lợi nhuận).

CTY CPĐT VÀ XD BÌNH DƯƠNG ACC
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



NGUYỄN BẢO LONG



Số 04/CV/QLTC_2024

"V/v Giải trình biến động lợi nhuận
năm 2023"



Bình dương, ngày 29 tháng 03 năm 2024

**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH**

Tên cơ sở kinh doanh : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC.**

Địa chỉ : Lô D_3_CN, đường N7, KCN Mỹ Phước, Phường Mỹ Phước, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương.

Giấy phép đăng ký kinh doanh số : 3700926112, đăng ký thay đổi lần 10, ngày 13/11/2023.

Ngành nghề kinh doanh chính :

Xây dựng công trình công ích chi tiết ; Thi công, xây dựng các công trình xây công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật; thi công xây dựng các công trình thủy lợi.

Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao chi tiết ; Sản xuất công bê tông cốt thép các loại ; Sản xuất bê tông nhựa nóng các loại ; Sản xuất bê tông xi măng các loại ; Sản xuất cấu kiện đúc sẵn ; Sản xuất gạch không nung.

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng chi tiết ; Mua, bán công bê tông cốt thép các loại; Bê tông xi măng, nhựa nóng các loại; Cấu kiện đúc sẵn; Các loại vật liệu xây dựng; Các cấu kiện kim loại, các sản phẩm cơ khí.

Xây dựng nhà các loại chi tiết ; Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp.

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ chi tiết ; Thi công, xây dựng các công trình giao thông.

Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí chi tiết ; Thi công đặt hệ thống cấp, thoát nước, điều hòa không khí; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.

Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chi tiết ; Cho thuê xe, máy, thiết bị; Lắp đặt hệ thống điện.

Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại chi tiết ; Gia công cơ khí (trừ xi mạ, tráng phủ kim loại).

Sản xuất các cấu kiện kim loại chi tiết ; Sản xuất các cấu kiện kim loại.

Chuẩn bị mặt bằng chi tiết ; Sản lắp mặt bằng.

Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác chi tiết; Xây dựng nền móng ; Đóng cọc; Ép cọc.

Thi công cấu kiện đúc sẵn; Dịch vụ cầu lắp.

Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá chi tiết; Cắt và hoàn thiện đá xây dựng; Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân công vào đầu chi tiết; Mua, bán hóa chất công nghiệp và phụ gia bê tông xi măng (trừ hóa chất bảng 1 theo Công ước quốc tế).

Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình chi tiết; Mua, bán mặt hàng trang trí nội thất.

Mã số thuế : **3700926112**

Căn cứ thông tư số : 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Căn cứ kết quả kinh doanh năm 2023, Công ty cổ phần Đầu Tư Và Xây Dựng Bình Dương ACC xin giải trình việc chênh lệch lợi nhuận sau thuế năm 2023 so với năm 2022 như sau:

Đvt: đồng

STT	Khoản mục	Năm 2023 (Đồng)	Năm 2022 (Đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN – BCTC của Công ty mẹ	69.072.087.900	82.816.856.890	-16,579%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN – BCTC hợp nhất	70.154.709.497	81.593.658.179	-14,019%

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023 của Công ty giảm so với năm 2022. Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ năm 2023 tương đương năm 2022, tuy nhiên doanh thu từ hoạt động tài chính giảm, chi phí tài chính tăng so với năm trước dẫn đến lợi nhuận giảm.

Trên đây là báo cáo giải trình nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế năm 2023 so với năm 2022

Trân trọng !

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC**



NGUYỄN THỊ THUY VÂN

Nơi nhận :

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh
- Lưu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bình Dương, tháng 03 năm 2024



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Bảo Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị - Đại diện theo pháp luật
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên (miễn nhiệm ngày 10/11/2023)
Ông Ngô Anh Quân	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 10/11/2023)

Ban Tổng giám đốc

Ông Ngô Anh Quân	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 19/01/2023)
Ông Nguyễn Đức Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hữu Nguyên	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Phó Tổng Giám đốc tài chính
Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính được lập và trình bày tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Thúy Vân
Phó Tổng Giám đốc tài chính
(Theo Giấy ủy quyền số 01/2022/UQ ngày 01/03/2022)
Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Số: 88 /2024/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2024, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Vũ Bình Minh
Tổng giám đốc
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0034-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Đoàn Thu Hằng
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 1396-2023-055-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU SỐ B01- DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.727.192.489.570	1.869.934.282.067
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		18.275.839.817	109.672.542.782
1. Tiền	111	5	18.275.839.817	109.672.542.782
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		677.398.714.568	849.673.625.036
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	447.803.247.729	277.781.985.711
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	65.923.304.314	90.963.670.025
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	158.810.185.346	305.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	5.473.712.384	176.539.704.505
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(611.735.205)	(611.735.205)
III. Hàng tồn kho	140		1.003.050.490.697	908.296.428.376
1. Hàng tồn kho	141	12	1.003.050.490.697	908.296.428.376
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		28.467.444.488	2.291.685.873
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	1.668.422.929	1.775.976.608
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		26.795.667.421	439.637.321
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	3.354.138	76.071.944
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		612.193.767.998	220.982.615.202
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		100.000.000.000	100.000.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	100.000.000.000	100.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		8.239.116.331	9.677.393.114
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	8.239.116.331	9.667.827.696
- Nguyên giá	222		112.588.941.375	111.388.941.375
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(104.349.825.044)	(101.721.113.679)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	-	9.565.418
- Nguyên giá	228		1.709.431.617	1.709.431.617
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.709.431.617)	(1.699.866.199)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		392.613.285.108	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	12	392.613.285.108	-
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		85.880.851.200	85.186.528.671
1. Đầu tư vào công ty con	251	15	13.666.500.000	13.666.500.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	15	73.681.851.200	73.681.851.200
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	15	(1.647.500.000)	(2.341.822.529)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	16	180.000.000	180.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		25.460.515.359	26.118.693.417
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	25.460.515.359	26.118.693.417
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.339.386.257.568	2.090.916.897.269

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU SỐ B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.063.659.819.432	883.020.294.180
I. Nợ ngắn hạn	310		881.210.928.174	871.776.577.355
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	197.906.925.016	98.351.853.669
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	60.010.371.179	106.954.641.673
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	6.792.652.390	14.320.325.446
4. Phải trả người lao động	314		3.174.785.658	2.973.878.226
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	2.172.580.961	10.088.532.283
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	11.768.570.164	1.274.951.070
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	596.761.945.346	634.538.056.757
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	22	2.593.225.218	1.359.375.050
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		29.872.242	1.914.963.181
II. Nợ dài hạn	330		182.448.891.258	11.243.716.825
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	173.119.625.000	999.500.000
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	22	9.329.266.258	10.244.216.825
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.275.726.438.136	1.207.896.603.089
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	1.275.726.438.136	1.207.896.603.089
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.049.999.930.000	1.049.999.930.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.049.999.930.000	1.049.999.930.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(2.615.654.819)	(2.615.654.819)
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		9.055.511.950	9.055.511.950
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		56.123.821.471	56.123.821.471
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		163.162.829.534	95.332.994.487
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		94.090.741.634	12.516.137.597
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		69.072.087.900	82.816.856.890
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.339.386.257.568	2.090.916.897.269

Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

Tài chính

Nguyễn Thị Phương Yên

Phạm Huy Hậu

Nguyễn Thị Thúy Vân

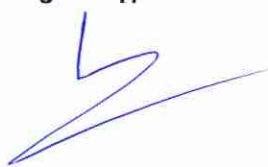
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023

MẪU SỐ B02 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	641.048.299.417	640.698.925.233
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	9.116.427
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		641.048.299.417	640.689.808.806
4. Giá vốn hàng bán	11	26	516.532.637.233	536.917.776.178
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		124.515.662.184	103.772.032.628
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	16.758.366.179	52.513.412.189
7. Chi phí tài chính	22	28	43.929.503.415	24.320.849.463
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		44.623.825.944	23.626.526.934
8. Chi phí bán hàng	25	29	12.968.379.747	14.415.686.294
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	16.277.912.660	17.946.623.200
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		68.098.232.541	99.602.285.860
11. Thu nhập khác	31	30	18.311.365.102	6.980.143.124
12. Chi phí khác	32	31	13.717.692	2.307.561.186
13. Lợi nhuận khác	40		18.297.647.410	4.672.581.938
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		86.395.879.951	104.274.867.798
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	17.323.792.051	21.458.010.908
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		69.072.087.900	82.816.856.890

Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Người lập



Nguyễn Thị Phương Yên

Kế toán trưởng



Phạm Huy Hậu

Phó Tổng giám đốc
Tài chính



Nguyễn Thị Thúy Vân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023

MẪU SỐ B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	86.395.879.951	104.274.867.798
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.638.276.783	3.190.604.354
- Các khoản dự phòng	03	(375.422.928)	357.388.866
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(16.758.366.179)	(52.568.344.996)
- Chi phí lãi vay	06	44.623.825.944	23.626.526.934
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	116.524.193.571	78.881.042.956
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	4.680.343.436	(213.964.714.176)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(487.367.347.429)	(374.894.207.666)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	59.053.323.969	105.151.934.107
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	765.731.737	(639.260.751)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(43.915.475.767)	(23.494.770.812)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(24.872.967.416)	(9.750.168.194)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.713.259.508)	(2.364.167.792)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(377.845.457.407)	(441.074.312.328)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.200.000.000)	(3.729.915.825)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	54.932.807
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(558.800.000.000)	(2.277.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	704.989.814.654	1.972.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11.879.806.263	52.513.412.189
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	156.869.620.917	(256.161.570.829)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	749.999.930.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	813.128.191.856	493.902.371.050
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(683.547.358.331)	(433.088.178.524)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.700.000)	(83.672.153.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	129.579.133.525	727.141.969.326
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(91.396.702.965)	29.906.086.169
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	109.672.542.782	79.766.456.613
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	18.275.839.817	109.672.542.782

Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

Tài chính





Nguyễn Thị Phương Yên

Phạm Huy Hậu

Nguyễn Thị Thúy Vân

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC (gọi tắt "Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Xí nghiệp Sản xuất Bê tông cốt thép và Bê tông nhựa nóng thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (nay là Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP) theo Quyết định số 631/QĐ-UBND ngày 05/03/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 03 tháng 06 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 13 tháng 11 năm 2023 với mã số doanh nghiệp là 3700926112.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 13/11/2023, vốn điều lệ của Công ty là 1.049.999.930.000 VND, được chia thành 104.999.993 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã cổ phiếu là ACC.

Số lượng cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 169 người (tại ngày 31/12/2022 là 247 người).

Trụ sở chính của Công ty tại Lô D_3_CN, đường N7 - KCN Mỹ Phước, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Sản xuất kinh doanh công bê tông cốt thép, bê tông nhựa nóng, bê tông xi măng các loại;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông, công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán buôn một số loại hàng hóa;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác...

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có một công ty con với thông tin chi tiết như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	Bình Dương	60%	60%	Cắt tạo đá và hoàn thiện đá

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh 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, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) kể từ thời điểm báo cáo (ngoài các khoản chứng khoán kinh doanh), bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu) 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 như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, thuế, lệ phí và phí ngân hàng.... Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, lãi khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư. Dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.6.

4.5. Các khoản cho vay

Phản ánh các khoản cho vay bằng hợp đồng, thỏa thuận vay giữa hai bên có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Các khoản cho vay được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Lãi cho vay được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi phát sinh.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản cho vay để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn và đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (nếu có).

Dự phòng đối với các khoản cho vay có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.6.

4.6. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo yêu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu của khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho thông thường

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thuế khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu và các chi phí liên quan khác bao gồm: Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá trị thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc niên độ kế toán, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 14
Máy móc thiết bị	02 - 14
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	02 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 08
Tài sản cố định khác	06 - 08

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình được xác định theo giá gốc. Trong đó:

- Chương trình phần mềm: là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa các phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 02 đến 08 năm.
- Chi phí thiết kế sản phẩm: là các chi phí cho hoạt động triển khai liên quan đến việc ứng dụng những thiết kế cho sản phẩm mới để sản xuất sản phẩm công bê tông và bê tông nhựa nóng các loại. Chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 02 đến 08 năm.

4.10. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài.

Đầu tư vào công ty con

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền kiểm soát, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (công ty con) nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó hoặc Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết nhưng có thỏa thuận:

- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho Công ty hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Công ty có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản vốn góp cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận, riêng đối với cổ tức nhận được bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.11. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

BCC là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế. Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.

Đối với trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

4.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh bao gồm tiền thuê đất, giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Trong đó:

- Tiền thuê đất trả trước tại Khu công nghiệp Mỹ Phước, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ ngày 30/04/2020 đến 12/06/2052;
- Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng được Công ty phân bổ trong thời gian không quá 03 năm (dài hạn) và không quá 1 năm (ngắn hạn);

Công ty căn cứ vào thời gian trả trước theo hợp đồng hoặc thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

4.13. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là phải trả dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, bao gồm: lãi tiền vay; chi phí phải trả khác... trong đó:

- Chi phí lãi vay được ước tính dựa trên số tiền vay, thời hạn và lãi suất thực tế từng kỳ theo từng khế ước vay;
- Chi phí phải trả thầu phụ của các hạng mục công trình đã thực hiện đến thời điểm cuối kỳ nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu, quyết toán.

4.15. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thường (không có quyền chuyển đổi).

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ; từng khế ước vay, nợ và từng loại tài sản vay, nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn". Các khoản vay và nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

Công ty vay vốn bằng phát hành trái phiếu thường bao gồm: trái phiếu ngang giá (phát hành trái phiếu với giá đúng bằng mệnh giá của trái phiếu), trái phiếu có chiết khấu (phát hành trái phiếu với giá nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) và trái phiếu có phụ trội (phát hành trái phiếu với giá lớn hơn mệnh giá của trái phiếu). Công ty theo dõi chi tiết chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và theo thời hạn phát hành trái phiếu. Chiết khấu và phụ trội trái phiếu được xác định và ghi nhận ngay tại thời điểm phát hành trái phiếu. Công ty phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội vào chi phí đi vay hoặc để giảm trừ chi phí đi vay theo phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng.

Trường hợp chi phí lãi vay của trái phiếu đủ điều kiện để vốn hóa, khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hóa tương ứng từng kỳ.

4.16. 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 sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ 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, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

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 số chi phí đi vay được 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 hoặc sản xuất tài sản đó.

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.17. Dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

- Công ty 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;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận dựa trên ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi ra để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

4.18. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì 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 trong năm.

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- 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;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh từ lãi tiền gửi, tiền cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác, cụ thể như sau:

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận theo thông báo của bên chia cổ tức, lợi nhuận.

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.19. Thuế

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

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước. Thu nhập thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được ghi giảm do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính, khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng 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 Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các thu nhập không chịu thuế hoặc chi phí không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định nghĩa vụ về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.20. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

4.21. Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Công ty).

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU SỐ B09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

5. TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	385.533.889	305.357.768
Tiền gửi ngân hàng	17.890.305.928	109.367.185.014
Cộng	18.275.839.817	109.672.542.782

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu khách hàng là bên liên quan	393.934.194.431	240.477.815.094
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	3.004.131.000	49.688.488.935
Công ty Cổ phần Đá Ốp lát An Bình	122.213.880	648.712.011
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	90.134.775.072	3.195.039.341
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Nội	300.673.074.479	186.945.574.807
Phải thu khách hàng khác	53.869.053.298	37.304.170.617
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	30.708.049.993	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	3.815.283.045	12.586.024.394
Phải thu khách hàng khác	19.345.720.260	24.718.146.223
Cộng	447.803.247.729	277.781.985.711

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trả trước cho người bán là bên liên quan	-	42.514.515.695
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	-	42.514.515.695
Trả trước cho người bán ngắn hạn	65.923.304.314	48.449.154.330
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyễn Việt	44.650.519.264	34.000.000.000
Công ty TNHH MTV Hà Nhật Quang	18.603.049.525	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	-	12.723.787.799
Công ty Cổ phần Đông Phương Plus (đổi tên từ Công ty TNHH Nhóm Kính Đông Phương)	817.502.055	817.502.055
Các đối tượng khác	1.852.233.470	907.864.476
Cộng	65.923.304.314	90.963.670.025

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Là khoản cho vay cá nhân theo các hợp đồng cho vay có thời hạn 3 tháng và tự động gia hạn không quá 2 lần kể từ ngày vay. Các khoản vay được sử dụng để phục vụ hoạt động kinh doanh của bên đi vay với lãi suất 6,5%/năm và được bảo đảm bởi tài sản hợp pháp của bên thứ 3.

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	5.473.712.384	-	176.539.704.505	-
Lãi dự thu hợp đồng cho vay (1)	4.878.559.916	-	-	-
Ký quỹ, ký cược	3.344.000	-	3.344.000	-
Tạm ứng	590.101.204	-	92.944.065	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương (2)	-	-	175.000.000.000	-
Phải thu khác	1.707.264	-	1.443.416.440	-
Dài hạn	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP (3)	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Cộng	105.473.712.384	-	276.539.704.505	-

(1) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thu hồi toàn bộ lãi dự thu nêu trên.

(2) Khoản chuyển tiền theo các Biên bản làm việc giữa Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương để đảm bảo nghĩa vụ cho việc thực hiện đề xuất và ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Khu hỗn hợp thương mại dịch vụ tại khu đất ký hiệu TMDV1 - Khu dân cư Ấp 3 Thới Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương và dự án khu nhà ở tại lô đất ký hiệu D13A/D13B/D13C/D14 Khu dân cư Ấp 4 Thới Hòa, phường Thới Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Ngày 05/09/2023, Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương đã có biên bản thỏa thuận hủy bỏ các biên bản làm việc. Theo đó Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương đã hoàn trả lại số tiền 175 tỷ đồng để đảm bảo nghĩa vụ cho việc thực hiện đề xuất và ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư, đồng thời Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương đã thanh toán khoản kinh phí hỗ trợ vốn được xác định là 12.152.191.780 đồng, Công ty đã ghi nhận khoản thu nhập này vào chỉ tiêu Thu nhập khác.

(3) Khoản tiền chuyển theo Hợp đồng hợp tác đầu tư với Tổng công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp - CTCP ("Tổng công ty") để xây dựng nhà ở thương mại và chuyển quyền sử dụng đất tại Khu dân cư 5C, phường Thới Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương do Tổng công ty làm chủ đầu tư. Theo đó, Công ty chịu trách nhiệm về việc đầu tư xây dựng nhà và hiệu quả kinh doanh, được hưởng quyền khai thác và hưởng lợi nhuận từ kết quả hoạt động kinh doanh toàn bộ khu nhà ở thương mại. Tổng giá trị Công ty phải chuyển cho Tổng công ty theo Hợp đồng hợp tác là 815.183.600.000 đồng và được thanh toán theo 3 đợt. Do thị trường bất động sản năm 2023 không thuận lợi nên Công ty sẽ xác định thời điểm thích hợp để triển khai dự án nhằm mang lại hiệu quả tốt nhất cho Công ty.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	1.668.422.929	1.775.976.608
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.187.555.168	765.397.282
Các khoản khác	480.867.761	1.010.579.326
Dài hạn	25.460.515.359	26.118.693.417
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	436.694.986	205.945.850
Chi phí thuê đất (1)	24.817.889.246	25.664.460.866
Các khoản khác	205.931.127	248.286.701
Cộng	27.128.938.288	27.894.670.025

(1) Là tiền thuê đất trả trước tại địa chỉ Lô D-3-CN, đường N7, KCN Mỹ Phước, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ nêu trên đang được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	31/12/2023		01/01/2023	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc có thẻ thu hồi	Giá trị có thẻ thu hồi	Thời gian quá hạn
	Năm	VND	VND	Năm
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Cầu đường Trương Hoàng Long	>3 năm	189.298.335	- (189.298.335)	>3 năm
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Xuất nhập khẩu Tân Hùng Phát	>3 năm	173.194.526	- (173.194.526)	>3 năm
Công ty CP Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương	>3 năm	100.283.494	- (100.283.494)	>3 năm
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Lộc Hoàng Gia	>3 năm	95.089.291	- (95.089.291)	>3 năm
Các đối tượng khác	>3 năm	53.869.559	- (53.869.559)	>3 năm
Cộng		611.735.205	- (611.735.205)	

12. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng đang đi trên đường	17.618.049.338	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	6.587.059.440	-	9.081.927.975	-
Công cụ, dụng cụ	78.916.577	-	88.666.261	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	499.053.491.150	-	558.582.815.209	-
Thành phẩm	2.998.209.468	-	14.455.814.219	-
Hàng hoá	476.712.224.030	-	326.080.246.962	-
- Hàng hóa bất động sản (2)	470.998.410.000	-	326.054.060.000	-
- Hàng hóa khác	5.713.814.030	-	26.186.962	-
Hàng gửi bán	2.540.694	-	6.957.750	-
Cộng	1.003.050.490.697	-	908.296.428.376	-

(1) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn	499.053.491.150	558.582.815.209
Dự án Nhà ở hỗn hợp Thương mại dịch vụ Định Hòa I (i)	-	368.881.036.900
Nhà ở hình thành trong tương lai dự án Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh (ii)	409.115.667.598	68.623.000.000
Các công trình thi công xây lắp	89.937.823.552	121.078.778.309
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	392.613.285.108	-
Dự án Nhà ở hỗn hợp Thương mại dịch vụ Định Hòa I (i)	392.613.285.108	-
Cộng	891.666.776.258	558.582.815.209

(i) Là giá trị quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan của Dự án Nhà ở hỗn hợp Thương mại dịch vụ Định Hòa I tại đường Võ Văn Kiệt, phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với quy mô khoảng 17.431,3 m² do Công ty làm chủ đầu tư. Do thị trường bất động sản năm 2023 không thuận lợi nên Công ty sẽ xác định thời điểm thích hợp để triển khai dự án nhằm mang lại hiệu quả tốt nhất cho Công ty.

(ii) Là giá trị các bất động sản thuộc dự án Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh theo các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Các bất động sản hình thành thành trong tương lai nêu trên đang được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ.

(2) Hàng hóa bất động sản là các thửa đất tại phường Thới Hòa, phường Tân Định, thị xã Bến Cát; phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	Chi phí thiết kế sản phẩm	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2023	654.359.800	1.055.071.817	1.709.431.617
Tại ngày 31/12/2023	654.359.800	1.055.071.817	1.709.431.617
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2023	644.794.382	1.055.071.817	1.699.866.199
Khấu hao trong năm	9.565.418	-	9.565.418
Tại ngày 31/12/2023	654.359.800	1.055.071.817	1.709.431.617
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2023	9.565.418	-	9.565.418
Tại ngày 31/12/2023	-	-	-
<i>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng</i>	654.359.800	1.055.071.817	1.709.431.617

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2023	11.629.778.901	66.894.148.559	31.694.298.576	826.949.158	343.766.181	111.388.941.375
Mua trong năm	-	-	1.200.000.000	-	-	1.200.000.000
Tại ngày 31/12/2023	11.629.778.901	66.894.148.559	32.894.298.576	826.949.158	343.766.181	112.588.941.375
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2023	11.620.067.465	62.255.856.215	26.674.474.660	826.949.158	343.766.181	101.721.113.679
Khấu hao trong năm	9.711.436	1.176.313.079	1.442.686.850	-	-	2.628.711.365
Tại ngày 31/12/2023	11.629.778.901	63.432.169.294	28.117.161.510	826.949.158	343.766.181	104.349.825.044
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2023	9.711.436	4.638.292.344	5.019.823.916	-	-	9.667.827.696
Tại ngày 31/12/2023	-	3.461.979.265	4.777.137.066	-	-	8.239.116.331

Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng

Giá trị còn lại TSCĐ đảm bảo cho các khoản vay

11.629.778.901	59.018.704.635	23.547.667.380	826.949.158	343.766.181	95.366.866.255
-	2.020.502.054	729.166.668	-	-	2.749.668.722

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON VÀ ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Tỷ lệ sở hữu biểu quyết	Tỷ lệ Giá gốc VND	Tỷ lệ sở hữu biểu quyết	Tỷ lệ Giá gốc VND
Đầu tư vào công ty con				
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	60,00%	13.666.500.000	60,00%	13.666.500.000
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP (1)	4,27%	47.134.351.200	4,27%	47.134.351.200
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước (2)	12,45%	24.900.000.000	12,45%	24.900.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương	10,98%	1.647.500.000	10,98%	1.647.500.000
Cộng		87.348.351.200 (1.647.500.000)		87.348.351.200 (2.341.822.529)

(1) Cổ phiếu Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP hiện đang được đăng ký giao dịch tại Sàn giao dịch các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCOM), theo đó căn cứ vào số lượng cổ phiếu Công ty nắm giữ nhân giá cổ phiếu tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm 31/12/2023 cao hơn giá trị Công ty đầu tư nên Công ty không phải trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư vào Công ty này.

(2) Theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán, kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước có lãi nên Công ty không phải trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư vào Công ty này.

16. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN DÀI HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Dài hạn	180.000.000	180.000.000	180.000.000	180.000.000
Trái phiếu	180.000.000	180.000.000	180.000.000	180.000.000
Cộng		360.000.000		360.000.000

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là 18 trái phiếu CTG1929T2/01_4979, mệnh giá 10.000.000 đồng/trái phiếu do Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam phát hành ngày 27/09/2019, thời gian đáo hạn 10 năm, lãi suất của trái phiếu là lãi suất tham chiếu + 1,2%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả người bán các bên liên quan	116.000.404.241	116.000.404.241	19.636.363	19.636.363
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	107.765.185.734	107.765.185.734	19.636.363	19.636.363
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	350.600.659	350.600.659	-	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	7.884.617.848	7.884.617.848	-	-
Phải trả người bán khác	81.906.520.775	81.906.520.775	98.332.217.306	98.332.217.306
Công ty Cổ phần Thương mại Dầu khí	21.660.061.050	21.660.061.050	20.030.129.740	20.030.129.740
Công ty TNHH Cung ứng Nhựa đường	13.043.871.500	13.043.871.500	13.608.254.000	13.608.254.000
Phải trả cho các đối tượng khác	47.202.588.225	47.202.588.225	64.693.833.566	64.693.833.566
Cộng	197.906.925.016	197.906.925.016	98.351.853.669	98.351.853.669

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm		31/12/2023	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	311.209.927	311.209.927	311.209.927	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	19.815.936	19.815.936	19.815.936	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.320.325.446	17.323.792.051	24.872.967.416	24.872.967.416	6.771.150.081	6.771.150.081	6.771.150.081	6.771.150.081
Thuế thu nhập cá nhân	(76.071.944)	1.823.950.929	1.729.730.814	1.729.730.814	18.148.171	18.148.171	18.148.171	18.148.171
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	3.000.000	3.000.000	-	-	-	-
Cộng	14.244.253.502	19.481.768.843	26.936.724.093	26.936.724.093	6.789.298.252	6.789.298.252	6.789.298.252	6.789.298.252

Trong đó:

- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

76.071.944
14.320.325.446

3.354.138
6.792.652.390

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Người mua trả tiền trước là bên liên quan	-	-
Người mua trả tiền trước khác	60.010.371.179	106.954.641.673
Bà Lưu Thị Hồng Nhung	47.422.200.000	34.600.000.000
Công ty TNHH MTV Hà Nhật Quang	11.612.188.797	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	583.187.005	49.187.388.698
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	-	13.794.340.993
Tổng Công Ty Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp - CTCP	-	9.038.417.997
Khách hàng khác	392.795.377	334.493.985
Cộng	<u>60.010.371.179</u>	<u>106.954.641.673</u>

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	1.457.777.027	9.444.037.469
Các khoản khác	714.803.934	644.494.814
Cộng	<u>2.172.580.961</u>	<u>10.088.532.283</u>

21. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	22.776.970	31.303.970
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	356.454.200	358.154.200
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (1)	9.750.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.639.338.994	885.492.900
Cộng	<u>11.768.570.164</u>	<u>1.274.951.070</u>

(1) Khoản nhận góp vốn theo các hợp đồng nguyên tắc với đối tác cá nhân để xây dựng 10 căn nhà ở tại Khu dân cư áp 5C, phường Thới Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Công ty đã nhận góp vốn đợt 1 tương đương 100% giá trị quyền sử dụng đất đối tác cam kết nhận chuyển nhượng từ Chủ đầu tư dự án thông qua Công ty. Công ty sẽ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở và nhận cung cấp vật tư, thi công xây dựng hoàn thiện nhà ở riêng lẻ theo hình thức trọn gói. Thời gian thực hiện là 360 ngày kể từ ngày khởi công.

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Ngắn hạn	2.593.225.218	1.359.375.050
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.593.225.218	1.359.375.050
Dài hạn	9.329.266.258	10.244.216.825
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	9.329.266.258	10.244.216.825
Cộng	<u>11.922.491.476</u>	<u>11.603.591.875</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2023		31/12/2023	
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND
Vay ngắn hạn	634.538.056.757	641.008.066.856	678.784.178.267	596.761.945.346
Vay ngắn hạn	122.912.064.397	189.138.532.383	138.585.118.080	173.465.478.700
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (1)	178.228.546.352	239.362.006.548	250.290.523.434	167.300.029.466
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ (2)	87.710.626.072	46.489.460.161	44.221.716.817	89.978.369.416
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (3)	-	109.882.994.267	-	109.882.994.267
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh (4)	-	15.861.198.497	-	15.861.198.497
Ngân hàng TNHH INDOVINA - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng (5)	-	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	450.000.000	450.000.000	450.000.000	450.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (6)	-	39.823.875.000	-	39.823.875.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ (7)	245.236.819.936	-	245.236.819.936	-
Trái phiếu phát hành	250.000.000.000	-	250.000.000.000	-
- Mệnh giá	(4.763.180.064)	-	(4.763.180.064)	-
Vay dài hạn	999.500.000	212.394.000.000	40.273.875.000	173.119.625.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (6)	999.500.000	-	450.000.000	549.500.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ (7)	-	212.394.000.000	39.823.875.000	172.570.125.000
Cộng	635.537.556.757	389.850.736.821	719.058.053.267	769.881.570.346

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

Thông tin chi tiết về các khoản vay ngân hàng

STT	Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức (tỷ đồng)	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
(1)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	Số 300268746/2023-HĐCVHM/NHCT680-ACC ngày 23/08/2023	300	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thời hạn vay theo giấy nhận nợ, tối đa không quá 9 tháng	Tài sản đảm bảo là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01.300268746/2021/HĐBĐ/NHCT680-ACC ký ngày 15/03/2021; Hợp đồng thế chấp động sản số 01.300268746/2022/HĐBĐ/NHCT680-ACC-MMTB ngày 30/03/2022; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01.300268746/2023/HĐBĐ/NHCT680-ACC-NBLONG ngày 01/03/2023 và các văn bản bổ sung nếu có
(2)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	Số 01/2023/2451719/HĐTD ngày 12/10/2023	250	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh mở L/C	Thời hạn vay theo giấy nhận nợ	Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2019/2451719/HĐBĐ ngày 25/12/2019 giữa bên thứ ba và Ngân hàng
(3)	Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	Số 1800-LAV-230056537 ngày 04/07/2023	90	Bổ sung vốn phục vụ sản xuất kinh doanh	Thời hạn vay theo giấy nhận nợ	Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bia BK 075011, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT03506 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh bình dương cấp ngày 28/12/2012.
(4)	Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	Số STRLS-H30230023 ngày 31/03/2023	110	Nhập khẩu và/hoặc mua nội địa nguyên liệu, hàng hóa, vốn lưu động phục vụ cho các dự án công trình, nhà thầu phụ thi công và các chi phí hoạt động khác với BECAMEX, VSIP và các công ty liên quan	Thời hạn khoản vay từ 180 ngày hoặc 01 năm tùy vào khoản ứng vay	Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của bên thứ ba (bên liên quan) đối với thửa đất ghi trong quyền sử dụng đất số AN 721704 tọa lạc tại phường Thới Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LUR-2023/01 ngày 31/03/2023



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MÃU SỐ B09 - DN

	Số	Bổ sung vốn lưu động, mua nguyên vật liệu phục vụ sản xuất và thi công	Thời hạn vay theo giấy nhận nợ, tối đa không quá 9 tháng	Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại Phường Thới Hòa, Huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương thuộc sở hữu của bên thứ ba
(5) Ngân hàng TNHH INDOVINA - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	Số 065/0923/CLr/6385979 ngày 22/09/2023	150	48 tháng	Hợp đồng thế chấp động sản số 01.300268746/2022/HĐBĐ/NHCT680-ACC-MMTB
(6) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	Số 300268746/2022-HĐCVNT/NHCT680-ACC ngày 30/03/2022	50	60 tháng	Tài sản thế chấp là quyền tài sản và tài sản hình thành trong tương lai của toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay, vốn tự có và vốn khác của Công ty để mua 91 căn nhà có tổng diện tích 7.382 m2 tại Dự án khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh (tên thương mại Khu đô thị Vietsing Square) theo Hợp đồng quyền thế chấp tài sản số 01/2023/2451719/HĐBĐ ngày 07/03/2023 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 02/2023/2451719/HĐBĐ ngày 08/03/2023
(7) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	Số 01/2023/2451719/HĐTD ngày 08/03/2023	228,73	60 tháng	

Lịch trả nợ vay dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Trong vòng 1 năm	40.273.875.000	450.000.000
Từ 2 - 5 năm	173.119.625.000	999.500.000
Cộng	213.393.500.000	1.449.500.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	300.000.000.000	1.344.945.181	9.055.511.950	56.123.821.471	99.106.758.756	465.631.037.358
Tăng vốn trong năm (1)	749.999.930.000	(3.960.600.000)	-	-	-	746.039.330.000
Lãi trong năm	-	-	-	-	82.816.856.890	82.816.856.890
Chia cổ tức	-	-	-	-	(83.999.994.400)	(83.999.994.400)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.850.447.685)	(1.850.447.685)
Trích thù lao của HĐQT, BKS	-	-	-	-	(740.179.074)	(740.179.074)
Tại ngày 01/01/2023	1.049.999.930.000	(2.615.654.819)	9.055.511.950	56.123.821.471	95.332.994.487	1.207.896.603.089
Lãi trong năm	-	-	-	-	69.072.087.900	69.072.087.900
Chia cổ tức (2)	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (2)	-	-	-	-	(828.168.569)	(828.168.569)
Trích thù lao của HĐQT, BKS (2)	-	-	-	-	(414.084.284)	(414.084.284)
Tại ngày 31/12/2023	1.049.999.930.000	(2.615.654.819)	9.055.511.950	56.123.821.471	163.162.829.534	1.275.726.438.136

(1) Trong năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn điều lệ được Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 thông qua từ 300.000.000.000 đồng lên 1.049.999.930.000 đồng. Nghị quyết Đại hội cổ đông số 02/2023/NQ-ĐHCD ngày 13/09/2023 đã thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn lần 2, theo đó số vốn tăng thêm được dùng trả nợ ngắn hạn trong thời gian từ quý 4/2022 đến hết quý 4/2024. Công ty đã lập kế hoạch sử dụng vốn tăng thêm theo phương án điều chỉnh đã đề ra, số tiền vốn chưa sử dụng hết trong năm 2023 được sử dụng linh hoạt để tăng thêm thu nhập cho Công ty.

(2) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-HĐCD ngày 28/04/2023, chi tiết như sau:

- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (tỷ lệ 1%): 828.168.569 đồng
- Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổ thư ký: 414.084.284 đồng
- Chi trả cổ tức (tỷ lệ 8%): 83.999.994.400 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Căn cứ nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/11/2023, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc hoãn tạm chi trả cổ tức năm 2023, theo đó Công ty hoàn nhập số tiền cổ tức năm 2022 đã ghi nhận trong 6 tháng đầu năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 vào chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:

	31/12/2023		01/01/2023	
	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	48,78%	512.150.000.000	24,90%	261.450.000.000
Ông Hoàng Xuân Quang	0,26%	2.700.000.000	24,13%	253.400.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	23,67%	248.503.920.000	23,67%	248.503.920.000
Pyn Elite Fund (Non-Ucits)	7,38%	77.497.500.000	7,79%	81.812.500.000
Ông Đào Quang Linh	0,06%	588.300.000	5,00%	52.514.000.000
Các cổ đông khác	19,86%	208.560.210.000	14,51%	152.319.510.000
Cộng	100%	1.049.999.930.000	100%	1.049.999.930.000

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.049.999.930.000	300.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	749.999.930.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.049.999.930.000	1.049.999.930.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	83.999.994.400

Cổ phiếu:

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	105.000.000	105.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	104.999.993	104.999.993
- Cổ phiếu phổ thông	104.999.993	104.999.993
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	104.999.993	104.999.993
- Cổ phiếu phổ thông	104.999.993	104.999.993
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/ Cổ phiếu)	10.000	10.000

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	188.591.583.165	152.737.777.466
Doanh thu thi công công trình	452.004.990.312	486.710.247.076
Doanh thu cung cấp dịch vụ	451.725.940	1.250.900.691
Cộng	641.048.299.417	640.698.925.233

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	8.669.825.000	30.173.000.102
Công ty Cổ phần Đá Ốp lát An Bình	8.911.337.800	589.738.192
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	139.961.244.211	46.181.519.788
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Nội	150.557.708.667	181.431.087.785

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa	158.939.927.734	119.220.209.104
Giá vốn thi công công trình	357.346.267.181	417.081.210.835
Giá vốn hoạt động dịch vụ	246.442.318	616.356.239
Cộng	516.532.637.233	536.917.776.178

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.758.366.179	32.355.212.189
Thu từ nhượng quyền bán cổ phiếu	-	20.158.200.000
Cộng	16.758.366.179	52.513.412.189

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	44.623.825.944	23.626.526.934
Hoàn nhập/Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư	(694.322.529)	694.322.529
Cộng	43.929.503.415	24.320.849.463

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí bán hàng	12.968.379.747	14.415.686.294
Chi phí nhân viên bán hàng	1.697.331.379	1.989.810.336
Chi phí vật liệu, bao bì	31.996.926	80.439.766
Chi phí khấu hao tài sản cố định	176.740.147	164.679.540
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.022.388.068	12.145.168.000
Chi phí khác bằng tiền	39.923.227	35.588.652
Chi phí quản lý doanh nghiệp	16.277.912.660	17.946.623.200
Chi phí nhân viên quản lý	9.268.183.614	10.050.258.650
Chi phí vật liệu quản lý	236.954.885	211.609.509
Chi phí khấu hao tài sản cố định	582.745.338	453.484.958
Thuế, phí và lệ phí	5.400.000	3.000.000
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	7.386.219
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.086.048.616	4.627.372.568
Chi phí khác bằng tiền	1.098.580.207	2.593.511.296
Cộng	29.246.292.407	32.362.309.494

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi thanh lý Tài sản cố định	-	54.932.807
Hoàn nhập trích lập dự phòng bảo hành công trình	3.556.884.489	6.174.165.350
Chi phí vốn được hỗ trợ (1)	12.152.191.780	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.601.890.000	700.000.000
Các khoản khác	398.833	51.044.967
Cộng	18.311.365.102	6.980.143.124

(1) Xem thêm tại Thuyết minh số 9.

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tiền truy thu, phạt chậm nộp	13.694.020	2.307.434.780
Các khoản khác	23.672	126.406
Cộng	13.717.692	2.307.561.186

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	212.795.000.018	223.052.934.010
Chi phí nhân công	34.123.861.868	43.491.173.520
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.638.276.783	3.190.604.354
Chi phí dịch vụ mua ngoài	125.054.768.631	175.227.859.261
Chi phí khác bằng tiền	1.561.465.159	3.229.693.192
Cộng	376.173.372.459	448.192.264.337

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	86.395.879.951	104.274.867.798
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	13.717.692	1.276.200.575
<i>Trừ: Chi phí lãi vay loại trừ năm trước</i>	-	(1.031.360.611)
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	13.717.692	2.307.561.186
Thu nhập chịu thuế	86.409.597.643	105.551.068.373
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17.281.919.529	21.110.213.675
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước	41.872.522	347.797.233
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17.323.792.051	21.458.010.908

34. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	Cổ đông lớn sở hữu 48,78% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty là Tổng giám đốc của Công ty này
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Nội	Cùng thành viên Hội đồng quản trị (là bên liên quan đến ngày 10/11/2023)
Ông Hoàng Xuân Quang	Cổ đông lớn sở hữu 24,13% vốn điều lệ đến hết ngày 19/9/2023
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Cổ đông lớn sở hữu 23,67% vốn điều lệ

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính này, trong năm Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với các bên liên quan:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	392.100.381.314	218.181.816
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	2.953.620.240	493.184.360
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	215.818.094.488	118.716.313.101
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	233.037.850.000	95.946.200.000
Chi trả cổ tức		
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	-	20.916.000.000
Ông Hoàng Xuân Quang	-	20.272.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	-	19.880.313.600
Nhận vốn góp của cổ đông		
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	-	186.750.000.000
Ông Hoàng Xuân Quang	-	181.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	-	177.502.800.000
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	12.152.191.780	-

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Ông Nguyễn Bảo Long	Chủ tịch HĐQT	585.000.000	577.500.000
Ông Ngô Anh Quân	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	516.666.667	493.367.348
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	459.620.902	460.981.593
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT	64.000.000	-
Ông Phạm Hữu Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	452.083.333	455.000.000
Ông Nguyễn Đức Thuận	Phó Tổng Giám đốc	466.297.750	465.098.408
Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật	427.176.370	457.388.027
Ông Lê Hùng Lam	Phó Tổng Giám đốc	-	244.237.473
Ông Nguyễn Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc	2.288.520	18.779.575
Cộng		2.973.133.542	3.172.352.423

Thông tin khác

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thù lao của Ban kiểm soát	-	207.200.000

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023.

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán.

Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Người lập



Nguyễn Thị Phương Yên

Kế toán trưởng



Phạm Huy Hậu

Phó Tổng giám đốc
Tài chính



Nguyễn Thị Thúy Vân