

**Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng
Bình Dương**

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 48

TO
C
C
KH
VÀ
B
/A

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4603000226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 27 tháng 4 năm 2006, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3700148825 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán KSB theo Quyết định số 164/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 20 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con là thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản; sản xuất, kinh doanh các loại vật liệu xây dựng (không sản xuất gạch nung, ngói nung tại trụ sở chính); sản xuất và kinh doanh nước uống tinh khiết; xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cụm công nghiệp; cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 8, Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Tổ 9, Khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch	
Ông Trần Đình Hà	Thành viên	
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Thành viên	
Ông Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên độc lập	
Ông Hoàng Nguyên Bình	Thành viên độc lập	
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2022
Ông Lê Hoài Nam	Thành viên	bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2022

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hoàng Nguyên Bình	Chủ tịch
Ông Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Đình Hà	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Quang Thung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Phan Tấn Đạt.

Ông Trần Đình Hà được Ông Phan Tấn Đạt ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy Ủy quyền số 09/2022/GUQ-KS ngày 21 tháng 7 năm 2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT


Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. 

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 12315199/22991288-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty 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 Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Quốc Hoàng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2787-2022-004-1



Đặng Nguyễn Hương
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 5041-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.058.952.095.072	2.100.298.588.526
110	I. Tiền và khoản tương đương tiền	4	122.310.178.437	94.189.722.384
111	1. Tiền		112.310.178.437	84.189.722.384
112	2. Khoản tương đương tiền		10.000.000.000	10.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		10.000.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.1	10.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.867.221.684.021	1.924.639.919.388
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	187.575.318.780	192.700.105.127
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	10.449.002.178	9.025.418.829
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	239.361.089.890	207.361.089.890
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.496.400.737.629	1.585.604.952.483
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(66.564.464.456)	(70.051.646.941)
140	IV. Hàng tồn kho	10	28.357.356.032	39.114.885.484
141	1. Hàng tồn kho		28.357.356.032	39.114.885.484
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		31.062.876.582	42.354.061.270
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	31.006.708.901	41.205.429.374
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		56.167.681	1.148.631.896
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.183.820.151.356	1.884.556.054.261
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		876.404.385.860	425.206.045.142
211	1. Phải thu dài hạn khách hàng	5	7.800.000.000	13.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	868.604.385.860	412.206.045.142
220	II. Tài sản cố định		96.765.612.976	117.135.290.630
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	84.264.509.092	66.921.470.290
222	Nguyên giá		309.354.823.679	250.840.944.744
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(225.090.314.587)	(183.919.474.454)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	12.415.516.921	49.939.825.721
225	Nguyên giá		21.142.793.626	83.384.228.306
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(8.727.276.705)	(33.444.402.585)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	85.586.963	273.994.619
228	Nguyên giá		1.859.582.990	1.859.582.990
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.773.996.027)	(1.585.588.371)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	125.379.460.022	131.299.573.088
231	1. Nguyên giá		198.994.282.106	228.079.092.761
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(73.614.822.084)	(96.779.519.673)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	516.049.670.432	611.489.432.077
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		516.049.670.432	611.489.432.077
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		338.953.583.945	341.164.833.643
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.2	32.647.583.945	34.858.833.643
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	306.306.000.000	306.306.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		230.267.438.121	258.260.879.681
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	186.557.096.990	206.723.525.508
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	4.436.524.284	5.122.843.354
269	3. Lợi thế thương mại	18	39.273.816.847	46.414.510.819
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.242.772.246.428	3.984.854.642.787

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.301.911.131.618	2.196.998.229.715
310	I. Nợ ngắn hạn		1.341.966.239.032	1.231.211.278.709
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	47.024.767.908	38.027.475.129
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		687.441.315	1.536.307.130
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	64.320.928.996	67.804.370.578
314	4. Phải trả người lao động		2.971.326.593	2.102.935.907
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	37.381.722.809	22.755.510.098
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	20.756.639.928	38.350.598.114
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	367.997.804.237	614.946.174.705
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	758.029.979.742	386.734.826.454
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	42.795.627.504	58.953.080.594
330	II. Nợ dài hạn		959.944.892.586	965.786.951.006
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	571.087.012.374	589.244.564.792
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	2.978.363.275	4.047.913.213
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	357.669.626.261	343.231.218.496
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	26	28.209.890.676	29.263.254.505
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.940.861.114.810	1.787.856.413.072
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	1.940.861.114.810	1.787.856.413.072
411	1. Vốn cổ phần		766.312.020.000	736.312.020.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		766.312.020.000	736.312.020.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.658.500	1.658.500
415	3. Cổ phiếu quỹ		(3.354.000.000)	(3.354.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		184.725.312.353	169.383.360.103
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		993.176.123.957	885.513.374.469
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		883.656.017.956	698.916.603.215
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		109.520.106.001	186.596.771.254
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.242.772.246.428	3.984.854.642.787


Lương Trọng Tín
Người lập


Nguyễn Hoàng Tâm
Kế toán trưởng




Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc


Tỉnh Bình Dương, Việt Nam


Ngày 30 tháng 3 năm 2023

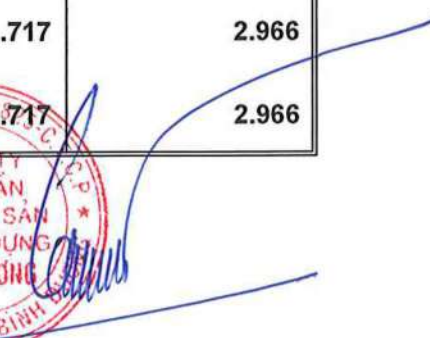
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	859.149.585.991	884.273.309.528
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(43.190.000)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	859.106.395.991	884.273.309.528
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29, 32	(542.110.057.065)	(472.055.424.680)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		316.996.338.926	412.217.884.848
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	93.901.793.925	102.747.237.893
22	7. Chi phí tài chính	30	(135.109.191.567)	(94.591.553.193)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(135.109.191.567)	(94.580.866.798)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	17.2	(2.211.249.698)	(5.255.721.037)
25	9. Chi phí bán hàng	31, 32	(40.304.753.828)	(55.048.941.507)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31, 32	(52.948.621.642)	(61.720.377.587)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		180.324.316.116	298.348.529.417
31	12. Thu nhập khác	33	27.109.932.451	18.534.210.544
32	13. Chi phí khác	33	(23.341.738.365)	(15.577.492.190)
40	14. Lợi nhuận khác	33	3.768.194.086	2.956.718.354
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		184.092.510.202	301.305.247.771
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(31.322.756.246)	(47.086.590.116)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	34.3	(686.319.070)	(1.405.875.038)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		152.083.434.886	252.812.782.617
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	35	1.717	2.966
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	35		2.966


Lương Trọng Tín
Người lập


Nguyễn Hoàng Tâm
Kế toán trưởng


Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc



Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		184.092.510.202	301.305.247.771
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	12, 13, 14, 15, 18	178.488.693.237	153.573.691.360
03	(Hoàn nhập dự phòng) các khoản dự phòng		(4.540.546.314)	11.185.623.024
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(98.467.249.773)	(98.529.412.257)
06	Chi phí lãi vay	30	135.109.191.567	94.580.866.798
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		394.682.598.919	462.116.016.696
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		147.000.279.485	(178.942.259.367)
10	Giảm hàng tồn kho		11.338.747.034	8.725.254.075
11	Giảm các khoản phải trả		(283.432.077.688)	(107.817.544.153)
12	Giảm chi phí trả trước		30.365.148.991	40.935.586.577
14	Tiền lãi vay đã trả		(96.395.745.818)	(100.514.443.346)
15	Thuế TNDN đã nộp	20	(36.073.600.126)	(41.632.528.961)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	25	(37.636.186.238)	(38.636.021.438)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		129.849.164.559	44.234.060.083
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(508.999.664.482)	(172.978.462.049)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		2.000.000.000	2.909.090.909
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(62.000.000.000)	(70.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		20.000.000.000	100.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(358.656.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	306.750.000.000
27	Lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức được chia		52.591.442.265	119.234.675.072
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(496.408.222.217)	(172.640.696.068)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	27.1	30.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	24	989.300.478.234	524.073.921.326
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24	(614.234.013.549)	(439.705.184.441)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	24	(10.386.950.974)	(13.328.500.952)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		394.679.513.711	71.040.235.933
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		28.120.456.053	(57.366.400.052)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		94.189.722.384	151.556.122.436
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	122.310.178.437	94.189.722.384



Lương Trọng Tín
Người lập



Nguyễn Hoàng Tâm
Kế toán trưởng



Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4603000226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 27 tháng 4 năm 2006 sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3700148825 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán KSB theo Quyết định số 164/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 20 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con là thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản; sản xuất, kinh doanh các loại vật liệu xây dựng (không sản xuất gạch nung, ngói nung tại trụ sở chính); sản xuất và kinh doanh nước uống tinh khiết; xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cụm công nghiệp; cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty đối với hoạt động kinh doanh khoáng sản là 12 tháng và hoạt động đầu tư các dự án cho thuê khu công nghiệp là từ 36 đến 60 tháng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 8, Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Tổ 9, Khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 310 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 331).

Cơ cấu tổ chức:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có bốn (4) công ty con trực tiếp và một (1) công ty liên kết như sau:

Công ty	Trụ sở	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết (%)	
			Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
(1) Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Tỉnh Bình Dương	Phát triển khu công nghiệp	100	100
(2) Hợp tác xã Dịch vụ vận tải Khai khoáng Thăng Long	Tỉnh Đồng Nai	Khai thác khoáng sản	100	100
(3) Công ty TNHH Đầu tư KSB	Tỉnh Bình Dương	Hoạt động đầu tư, dịch vụ tài chính	100	100
(4) Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Tỉnh Bình Phước	Khai thác khoáng sản	100	100
(5) Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Tỉnh Thanh Hóa	Cung cấp vật liệu xây dựng	50	50

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Nhóm Công ty là Kế toán máy tính.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và khoản tương đương tiền*

Tiền và khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được ghi nhận 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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- | | |
|-----------------------------|---|
| Nguyên vật liệu và hàng hóa | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Thành phẩm | - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền. |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi ghi nhận vào giá trị tài sản cho thuê và phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo thời hạn của hợp đồng thuê.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà xưởng và vật kiến trúc	5 - 30 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	6 năm

3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 30 năm
Quyền sử dụng đất	38 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 20 năm
Đất và hạ tầng khu công nghiệp cho thuê	38 năm

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại *Thuyết minh số 3.20*, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí lũy kế liên quan trực tiếp đến các dự án khu công nghiệp, mỏ đá, mỏ sét mà các công trình này chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí đất, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.10 *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 của Nhóm Công ty, và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

Chi phí đền bù và chi phí cấp quyền khai thác

Chi phí đền bù và chi phí cấp quyền khai thác gắn liền với chi phí phát triển phát sinh trong quá trình khai mỏ khoáng vật và được vốn hóa như chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ dựa trên sản lượng khoáng vật được khai thác.

Chi phí hoa hồng

Chi phí hoa hồng môi giới được ghi nhận phù hợp với doanh thu.

Công cụ dụng cụ

Công cụ, dụng cụ xuất dùng được phân bổ từ 2 đến 3 năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với Nhà nước trong thời hạn 48 năm. Theo Thông tư 45, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá 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 bên mua 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, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cán trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Các khoản dự phòng

Nhóm Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Nhóm Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.17 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.18 Lãi trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi là không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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 cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai 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 kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.23 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	494.399.351	1.152.381.721
Tiền gửi ngân hàng	111.815.779.086	83.037.340.663
Khoản tương đương tiền (*)	10.000.000.000	10.000.000.000
TỔNG CỘNG	122.310.178.437	94.189.722.384

(*) Khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi là 4,6%/năm.

Ngoài ra, khoản tiền gửi ngân hàng kể trên đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1).

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	187.575.318.780	192.700.105.127
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư	10.400.000.000	5.200.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT	10.400.000.000	5.200.000.000
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khoáng sản và cung cấp dịch vụ	105.860.734.334	103.845.878.958
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đại Phong	24.883.059.999	6.842.008.271
Công ty TNHH Ngọc Lợi	21.751.905.168	12.890.760.766
Công ty TNHH MTV Đầu tư Song Lộc	8.476.198.830	8.476.198.830
Công ty TNHH Thương mại Hoàng Phát Lợi	360.742.208	7.053.591.686
Công ty TNHH Ngọc Quý	-	1.431.030.476
Khác	50.388.828.129	67.152.288.929
Phải thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê khu công nghiệp	71.314.584.446	83.654.226.169
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Thái Hòa	17.443.262.500	17.443.262.500
Công ty TNHH Công nghiệp Vantex	8.900.465.037	8.880.046.080
Công ty TNHH Good Winning	321.969.676	166.450.556
Khác	44.648.887.233	57.164.467.033
Dài hạn	7.800.000.000	13.000.000.000
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư	7.800.000.000	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT	7.800.000.000	13.000.000.000
TỔNG CỘNG	195.375.318.780	205.700.105.127
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	(36.564.464.456)	(40.051.646.941)
GIÁ TRỊ THUẦN	158.810.854.324	165.648.458.186

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chùa Bửu Sơn (*)	8.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH Mỏ Khoáng Sản	-	1.800.000.000
Khác	2.449.002.178	2.225.418.829
TỔNG CỘNG	10.449.002.178	9.025.418.829

(*) Đây là khoản trả trước cho Chùa Bửu Sơn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	224.861.089.890	194.861.089.890
Bên liên quan (Thuyết minh số 36)	14.500.000.000	12.500.000.000
TỔNG CỘNG	239.361.089.890	207.361.089.890
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	209.361.089.890	177.361.089.890

Chi tiết các khoản cho vay như sau:

	Số cuối năm	Kỳ hạn trả	Lãi
	(VND)	gốc và lãi	suất
			(%/năm)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Tinh Vân	75.000.000.000	Từ ngày 1 tháng 6 năm 2023 đến ngày 4 tháng 9 năm 2023	12 - 17
Các cá nhân khác	65.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 5 năm 2023 đến ngày 30 tháng 9 năm 2023	15 - 17
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Mercury	52.000.000.000	Từ ngày 15 tháng 5 2023 đến ngày 30 tháng 9 năm 2023	12
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Lộc Kim	30.000.000.000	Quá hạn	12
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	14.500.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	12
Công ty TNHH Huệ Minh	2.861.089.890	Quá hạn	11
TỔNG CỘNG	239.361.089.890		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.496.400.737.629	1.585.604.952.483
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (i)	1.242.220.000.000	1.242.220.000.000
- Công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng và các công ty khác	1.072.220.000.000	1.072.220.000.000
- Công ty sở hữu dự án tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	170.000.000.000	170.000.000.000
Phải thu từ thanh lý hợp đồng (ii)	131.579.000.000	171.579.000.000
Tạm ứng đền bù đất (iii)	56.678.491.189	141.827.037.096
Lãi từ ủy thác đầu tư	29.621.917.808	-
Phải thu lãi cho vay	25.262.656.233	22.504.222.381
Cổ tức	8.930.000.000	-
Khác	2.108.672.399	7.474.693.006
Dài hạn	868.604.385.860	412.206.045.142
Hợp đồng hợp tác đền bù giải phóng mặt bằng (iv)	829.878.000.000	371.078.000.000
Ký quỹ, ký cược	36.455.606.617	36.429.045.142
Khác	2.270.779.243	4.699.000.000
TỔNG CỘNG	2.365.005.123.489	1.997.810.997.625

Trong đó:

- Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 36)	1.965.122.000	2.242.874.000
- Phải thu các bên khác	2.363.040.001.489	1.995.568.123.625

- (i) Khoản này thể hiện khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần và vốn góp. Một số cổ phiếu do các cá nhân này nắm giữ đã được dùng để thế chấp các trái phiếu thường trong nước.
- (ii) Đây là khoản phải thu từ thanh lý hợp đồng thực hiện đền bù và thi công hạ tầng dự án mở rộng, Khu Công nghiệp Đất Cuốc giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Bình Dương ("Dịch vụ Bình Dương"). Theo đó, theo Cam kết trả nợ, Dịch vụ Bình Dương phải hoàn trả lại toàn bộ khoản tiền này cho Nhóm Công ty trước ngày 31 tháng 12 năm 2023.
- (iii) Đây là khoản tạm ứng cho nhân viên và quản lý chủ chốt để đền bù đất cho dự án mở rộng, Khu Công nghiệp Đất Cuốc.
- (iv) Đây là khoản tạm ứng theo Hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Trí ("Minh Trí") và một cá nhân liên quan đến việc bồi thường giải phóng mặt bằng cho dự án mở rộng, Khu Công nghiệp Đất Cuốc. Theo hợp đồng này, Nhóm Công ty sẽ thanh toán khoản phí dịch vụ là 2% trên tổng giá trị đất bồi thường thực tế.

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

9.1 Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi trong năm

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	70.051.646.941	58.822.285.909
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	4.606.388.947	11.484.256.574
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(8.093.571.432)	(254.895.542)
Số cuối năm	66.564.464.456	70.051.646.941

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI (tiếp theo)

9.2 Nợ quá hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm			VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi ước tính	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi ước tính	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Lộc Kim	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-	
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Thái Hòa	17.443.262.500	(12.210.283.750)	5.232.978.750	17.443.262.500	(8.721.631.250)	8.721.631.250	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Song Lộc	8.476.198.830	(8.476.198.830)	-	8.476.198.830	(8.476.198.830)	-	
Công ty TNHH Xây dựng Hưng Phát	4.999.416.150	(4.999.416.150)	-	4.999.416.150	(4.999.416.150)	-	
Công ty TNHH Khoáng Sản Hà Đô	4.594.040.380	(3.215.828.266)	1.378.212.114	4.594.040.380	(2.297.020.190)	2.297.020.190	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp	2.765.064.363	(2.765.064.363)	-	2.765.064.363	(2.765.064.363)	-	
Công ty Cổ phần Ecoplastics Solutions	-	-	-	16.649.518.800	(8.093.571.432)	8.555.947.368	
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.581.865.392	(4.897.673.097)	2.684.192.295	6.743.534.785	(4.698.744.726)	2.044.790.059	
TỔNG CỘNG	75.859.847.615	(66.564.464.456)	9.295.383.159	91.671.035.808	(70.051.646.941)	21.619.388.867	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thành phẩm (*)	23.900.250.589	34.944.070.323
Nguyên liệu, vật liệu	3.998.322.577	3.652.025.001
Hàng hóa	243.466.466	129.129.509
Công cụ, dụng cụ	215.316.400	389.660.651
TỔNG CỘNG	28.357.356.032	39.114.885.484

(*) Thành phẩm lưu động trị giá 10.000.000.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng của Nhóm công ty (Thuyết minh số 24.1).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	31.006.708.901	41.205.429.374
Chi phí hoa hồng	19.537.934.069	35.955.358.136
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.005.548.337	2.019.386.014
Khác	4.463.226.495	3.230.685.224
Dài hạn	186.557.096.990	206.723.525.508
Chi phí thuê đất (*)	57.510.797.653	58.296.293.863
Chi phí cấp quyền khai thác	49.696.534.967	58.230.928.025
Chi phí đền bù	38.576.509.705	47.423.997.051
Khác	40.773.254.665	42.772.306.569
TỔNG CỘNG	217.563.805.891	247.928.954.882

(*) Quyền sử dụng đất thuộc văn phòng Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB, công ty con, đã được sử dụng để thế chấp cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 24.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

						VND
	Nhà xưởng và vật kiến trúc (*)	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	100.357.448.898	114.180.417.933	28.770.547.899	4.798.393.412	2.734.136.602	250.840.944.744
Mua mới trong năm	-	1.478.901.880	-	-	-	1.478.901.880
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	61.381.605.481	-	859.829.199	-	62.241.434.680
Thanh lý trong năm	(62.194.012)	(5.113.863.613)	-	(30.400.000)	-	(5.206.457.625)
Số cuối năm	100.295.254.886	171.927.061.681	28.770.547.899	5.627.822.611	2.734.136.602	309.354.823.679
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	23.076.235.817	73.031.235.046	19.771.805.065	3.318.990.380	-	119.198.266.308
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(59.364.474.261)	(95.531.487.617)	(24.377.186.652)	(3.233.345.422)	(1.412.980.502)	(183.919.474.454)
Khấu hao trong năm	(3.931.605.505)	(9.656.843.399)	(1.256.013.479)	(517.614.348)	(345.692.668)	(15.707.769.399)
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	(29.519.386.367)	-	(590.316.384)	-	(30.109.702.751)
Thanh lý trong năm	62.194.012	4.554.038.005	-	30.400.000	-	4.646.632.017
Số cuối năm	(63.233.885.754)	(130.153.679.378)	(25.633.200.131)	(4.310.876.154)	(1.758.673.170)	(225.090.314.587)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	40.992.974.637	18.648.930.316	4.393.361.247	1.565.047.990	1.321.156.100	66.921.470.290
Số cuối năm	37.061.369.132	41.773.382.303	3.137.347.768	1.316.946.457	975.463.432	84.264.509.092

(*) Văn phòng Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB, công ty con, đã được sử dụng để thế chấp cho khoản vay ngắn hạn của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 24.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	VND		
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	82.524.399.107	859.829.199	83.384.228.306
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	<u>(61.381.605.481)</u>	<u>(859.829.199)</u>	<u>(62.241.434.680)</u>
Số cuối năm	<u>21.142.793.626</u>	<u>-</u>	<u>21.142.793.626</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(32.903.279.233)	(541.123.352)	(33.444.402.585)
Khấu hao trong năm Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	<u>(5.343.383.839)</u>	<u>(49.193.032)</u>	<u>(5.392.576.871)</u>
Số cuối năm	<u>29.519.386.367</u>	<u>590.316.384</u>	<u>30.109.702.751</u>
Số cuối năm	<u>(8.727.276.705)</u>	<u>-</u>	<u>(8.727.276.705)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>49.621.119.874</u>	<u>318.705.847</u>	<u>49.939.825.721</u>
Số cuối năm	<u>12.415.516.921</u>	<u>-</u>	<u>12.415.516.921</u>

Nhóm Công ty thuê máy móc và thiết bị quản lý theo các hợp đồng thuê tài chính ký ngày 6 tháng 11 năm 2018 với Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn thuê là 60 tháng. Theo đó, Nhóm Công ty có quyền mua lại máy móc thiết bị khi hết thời gian thuê. Các cam kết liên quan đến các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo các hợp đồng thuê tài chính được trình bày tại *Thuyết minh số 24.3*.

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>200.000.000</u>	<u>1.659.582.990</u>	<u>1.859.582.990</u>
<i>Trong đó:</i> <i>Đã hao mòn hết</i>	<u>200.000.000</u>	<u>1.005.520.000</u>	<u>1.205.520.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(200.000.000)	(1.385.588.371)	(1.585.588.371)
Khấu hao trong năm	<u>-</u>	<u>(188.407.656)</u>	<u>(188.407.656)</u>
Số cuối năm	<u>(200.000.000)</u>	<u>(1.573.996.027)</u>	<u>(1.773.996.027)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>-</u>	<u>273.994.619</u>	<u>273.994.619</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>85.586.963</u>	<u>85.586.963</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	40.973.916.770	1.607.721.600	160.632.641.794	24.864.812.597	228.079.092.761
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	88.285.875.649	56.001.270.924	-	144.287.146.573
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	(88.285.875.649)	(56.001.270.924)	-	(144.287.146.573)
Thanh lý trong năm	(17.619.876.543)	-	-	(11.464.934.112)	(29.084.810.655)
Số cuối năm	<u>23.354.040.227</u>	<u>1.607.721.600</u>	<u>160.632.641.794</u>	<u>13.399.878.485</u>	<u>198.994.282.106</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	-	1.337.866.160	1.337.866.160
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(24.440.244.007)	(859.774.996)	(50.749.890.754)	(20.729.609.916)	(96.779.519.673)
Khấu hao trong năm	(1.040.028.324)	(88.328.184.109)	(59.342.280.696)	(1.348.752.210)	(150.059.245.339)
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	88.285.875.649	56.001.270.924	-	144.287.146.573
Thanh lý trong năm	17.494.978.642	-	-	11.441.817.713	28.936.796.355
Số cuối năm	<u>(7.985.293.689)</u>	<u>(902.083.456)</u>	<u>(54.090.900.526)</u>	<u>(10.636.544.413)</u>	<u>(73.614.822.084)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>16.533.672.763</u>	<u>747.946.604</u>	<u>109.882.751.040</u>	<u>4.135.202.681</u>	<u>131.299.573.088</u>
Số cuối năm	<u>15.368.746.538</u>	<u>705.638.144</u>	<u>106.541.741.268</u>	<u>2.763.334.072</u>	<u>125.379.460.022</u>

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong *Thuyết minh số 28.1 và 29.*

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê lại thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tương đương với giá trị còn lại vào ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn thể hiện chi phí phát sinh cho các dự án đang trong giai đoạn phát triển, chi tiết như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án mở rộng - Khu Công nghiệp Đất Cuốc (*)	272.586.923.114	410.827.549.843
Dự án mỏ đá Tam Lập	145.221.035.560	104.658.686.486
Dự án mỏ sét Phước Hòa	54.903.019.630	54.903.019.630
Dự án mỏ đá Tân Mỹ	18.727.054.236	18.727.054.236
Khác	<u>24.611.637.892</u>	<u>22.373.121.882</u>
TỔNG CỘNG	<u>516.049.670.432</u>	<u>611.489.432.077</u>

(*) Nhóm Công ty đã dùng các quyền sử dụng đất và các tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng, Khu Công nghiệp Đất Cuốc, Xã Đất Cuốc, Huyện Bắc Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương ("KCN Đất Cuốc") để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – CN Sài Gòn (Thuyết minh số 24.1 và 24.2).

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 17.1)	10.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.2)	32.647.583.945	34.858.833.643
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.3)	<u>306.306.000.000</u>	<u>306.306.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>348.953.583.945</u>	<u>341.164.833.643</u>

17.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương có kỳ hạn sáu (6) tháng và hưởng lãi suất 3,7%/năm. Khoản tiền gửi ngân hàng này đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1).

17.2 Đầu tư vào Công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu	Giá trị (VND)	% sở hữu	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Cung cấp vật liệu xây dựng	Đang hoạt động	50	<u>32.647.583.945</u>	50	<u>34.858.833.643</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư vào Công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày như sau:

	VND Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn
Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>53.000.000.000</u>
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	(18.141.166.357)
Phần lỗ từ công ty liên kết	<u>(2.211.249.698)</u>
Số cuối năm	<u>(20.352.416.055)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>34.858.833.643</u>
Số cuối năm	<u>32.647.583.945</u>

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự
	sở hữu			sở hữu		
Tên đơn vị	%	VND	VND	%	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản Xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa (i)	9,57	306.306.000.000	-	9,57	306.306.000.000	-

(i) Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản Xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa ("VLB") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4704000043 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30 tháng 6 năm 2005, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3600275107 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính của VLB là khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất, kinh doanh các loại vật liệu xây dựng và cung cấp dịch vụ xây dựng. VLB có trụ sở chính đăng ký tại K4/79C Đường Nguyễn Tri Phương, Khu phố 3, Phường Bửu Hòa, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Toàn bộ 4.500.000 cổ phiếu VLB thuộc sở hữu của Nhóm Công ty đã được thế chấp cho khoản vay trái phiếu (Thuyết minh số 24.4).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

		VND
		<i>Lợi thế thương mại</i>
Nguyên giá:		
Số đầu năm và số cuối năm		<u>71.406.939.721</u>
Phân bổ lũy kế:		
Số đầu năm		(24.992.428.902)
Phân bổ trong năm		<u>(7.140.693.972)</u>
Số cuối năm		<u>(32.133.122.874)</u>
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		<u>46.414.510.819</u>
Số cuối năm		<u>39.273.816.847</u>

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Thương mại Hoàng Phát Lợi	21.885.372.121		-
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	4.440.172.226	6.440.172.226	
Ông Lại Duy Thanh	3.500.000.000	3.500.000.000	
Tổng Công ty Cổ phần Kinh tế Kỹ thuật Công nghiệp Quốc phòng	1.845.415.422	7.084.490.523	
Khác	<u>15.353.808.139</u>	<u>21.002.812.380</u>	
TỔNG CỘNG	<u>47.024.767.908</u>	<u>38.027.475.129</u>	

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

		VND			
		<i>Số đầu năm</i>	<i>Tăng trong năm</i>	<i>Giảm trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.577.152.494	31.322.756.246	(36.073.600.126)	28.826.308.614	
Thuế giá trị gia tăng	30.834.507.045	52.651.977.748	(55.421.440.100)	28.065.044.693	
Thuế tài nguyên	2.384.771.840	25.598.592.950	(23.321.690.630)	4.661.674.160	
Phí bảo vệ môi trường	1.005.121.449	11.044.846.983	(10.060.086.406)	1.989.882.026	
Thuế thu nhập cá nhân	2.817.750	4.295.838.477	(3.520.636.724)	778.019.503	
Thuế khác	-	5.081.602.596	(5.081.602.596)	-	
TỔNG CỘNG	<u>67.804.370.578</u>	<u>129.995.615.000</u>	<u>(133.479.056.582)</u>	<u>64.320.928.996</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	33.695.930.068	6.947.260.274
Dịch vụ thu xếp vốn trái phiếu	-	9.513.636.364
Khác	3.685.792.741	6.294.613.460
TỔNG CỘNG	<u>37.381.722.809</u>	<u>22.755.510.098</u>

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	20.756.639.928	38.350.598.114
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cước	20.756.639.928	38.350.598.114
Dài hạn	571.087.012.374	589.244.564.792
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cước	571.087.012.374	589.244.564.792
TỔNG CỘNG	<u>591.843.652.302</u>	<u>627.595.162.906</u>

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	367.997.804.237	614.946.174.705
Nhận đặt cọc hợp đồng cho thuê đất (*)	334.959.873.502	534.751.497.486
Mượn không lãi suất (**)	12.000.000.000	60.000.000.000
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội Đồng Quản Trị và thường cán bộ quản lý điều hành	11.261.119.234	9.884.965.270
Khác	9.776.811.501	10.309.711.949
Dài hạn	2.978.363.275	4.047.913.213
Nhận ký cược, ký quỹ	2.978.363.275	4.047.913.213
TỔNG CỘNG	<u>370.976.167.512</u>	<u>618.994.087.918</u>

(*) Đây là khoản tiền đặt cọc nhận của khách hàng thuê đất thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cước.

(**) Đây là khoản mượn từ các cá nhân nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Trả nợ vay	Trả nợ thuê tài chính	Phân loại lại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
							VND
Ngắn hạn	386.734.826.454	259.300.478.234	(513.405.013.549)	(9.351.159.498)	618.456.861.363	16.293.986.738	758.029.979.742
Vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 24.1)	93.677.653.694	259.300.478.234	(213.405.013.549)	-	-	-	139.573.118.379
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	-	-	-	-	443.328.000.000	-	443.328.000.000
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.3)	9.351.159.498	-	-	(9.351.159.498)	3.302.235.102	-	3.302.235.102
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.4)	300.000.000.000	-	(300.000.000.000)	-	175.000.000.000	-	175.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 24.4)	(16.293.986.738)	-	-	-	(3.173.373.739)	16.293.986.738	(3.173.373.739)
Dài hạn	343.231.218.496	730.000.000.000	(100.829.000.000)	(1.035.791.476)	(618.456.861.363)	4.760.060.604	357.669.626.261
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	-	730.000.000.000	(100.829.000.000)	-	(443.328.000.000)	-	185.843.000.000
Nợ thuê tài chính (Thuyết minh số 24.3)	4.338.026.578	-	-	(1.035.791.476)	(3.302.235.102)	-	-
Trái phiếu thường (Thuyết minh số 24.4)	350.000.000.000	-	-	-	(175.000.000.000)	-	175.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 24.4)	(11.106.808.082)	-	-	-	3.173.373.739	4.760.060.604	(3.173.373.739)
TỔNG CỘNG	729.966.044.950	989.300.478.234	(614.234.013.549)	(10.386.950.974)	-	21.054.047.342	1.115.699.606.003

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương	119.573.118.379	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2023 đến ngày 29 tháng 6 năm 2023	5,5% - 7,0%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc văn phòng Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB, công ty con tổng giá trị là 103.785.666.000 VND, hàng hóa lưu động trị giá 10.000.000.000 VND (Thuyết minh số 10) và tiền gửi có kỳ hạn trị giá 20.000.000.000 VND (Thuyết minh số 4 và 17.1).
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn	20.000.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2023 và ngày 15 tháng 6 năm 2023	15,9%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hoặc sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuốc (Thuyết minh số 16).
TỔNG CỘNG	<u>139.573.118.379</u>			

24.2 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn	<u>629.171.000.000</u>	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	15,1 - 18,0%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hoặc sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuốc (Thuyết minh số 16).
Trong đó:				
- Vay dài hạn	185.843.000.000			
- Vay dài hạn đến hạn trả	443.328.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính thục cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

24.3 Nợ thuê tài chính

	Số cuối năm			Số đầu năm			VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả							
Từ 1 năm trở xuống	3.499.826.374	197.591.272	3.302.235.102	10.160.453.062	809.293.564	9.351.159.498	
Nợ thuê tài chính dài hạn							
Từ 1 – 5 năm	-	-	-	4.539.716.332	201.689.754	4.338.026.578	
TỔNG CỘNG	3.499.826.374	197.591.272	3.302.235.102	14.700.169.394	1.010.983.318	13.689.186.076	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

24.4 Trái phiếu phát hành

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI (i)	350.000.000.000	350.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	-	300.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	<u>(6.346.747.478)</u>	<u>(27.400.794.820)</u>
TỔNG CỘNG	<u>343.653.252.522</u>	<u>622.599.205.180</u>

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	171.826.626.261	283.706.013.262
Trái phiếu dài hạn	171.826.626.261	338.893.191.918

(i) Vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, Công ty đã phát hành 3.500 trái phiếu không chuyển đổi và không kèm chứng quyền với tổng giá trị 350 tỷ VND (mệnh giá 100 triệu đồng/trái phiếu) với kỳ hạn 3 năm.

Hàng quý sau 18 (mười tám) tháng kể từ ngày phát hành, chủ sở hữu trái phiếu có quyền đề nghị Công ty mua lại trước hạn tối đa 10% tổng giá trị mệnh giá trái phiếu phát hành, khoản gốc còn lại sẽ được thanh toán vào ngày đáo hạn.

Tổng số tiền thu từ đợt phát hành này được sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động của Nhóm Công ty.

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

- Quyền sử dụng đất 42.482 m² đang tồn tại của dự án Khu công nghiệp Đất Cuốc;
- 4.500.000 cổ phiếu VLB thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư KSB, công ty con của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 17.3); và
- Các cổ phiếu của các cá nhân.

Các trái phiếu này chịu lãi suất 11,5%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm, trong trường hợp lãi suất tham chiếu nhỏ hơn 6,5%/năm thì lãi suất trái phiếu áp dụng là 11%/năm cho các kỳ tính lãi tiếp theo. Tiền lãi sẽ được trả theo kỳ 6 tháng.

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	58.953.080.594	58.817.288.725
Trích lập quỹ (Thuyết minh số 27.1)	21.478.733.148	38.771.813.307
Sử dụng quỹ	<u>(37.636.186.238)</u>	<u>(38.636.021.438)</u>
Số cuối năm	<u>42.795.627.504</u>	<u>58.953.080.594</u>

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Dự phòng chi phí cải tạo, phục hồi môi trường	25.776.744.505	551.745.262	(1.362.059.091)	24.966.430.676
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.486.510.000	-	(243.050.000)	3.243.460.000
TỔNG CỘNG	<u>29.263.254.505</u>	<u>551.745.262</u>	<u>(1.605.109.091)</u>	<u>28.209.890.676</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

						VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	669.684.780.000	1.658.500	(3.354.000.000)	144.129.431.146	773.505.574.116	1.583.967.443.762
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	252.812.782.617	252.812.782.617
Cổ tức bằng cổ phiếu	66.627.240.000	-	-	-	(66.627.240.000)	-
Trích quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	25.253.928.957	(25.253.928.957)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(38.771.813.307)	(38.771.813.307)
Thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban và Tiểu ban Kiểm toán Nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị và thường ban quản lý điều hành	-	-	-	-	(7.152.000.000)	(7.152.000.000)
Quỹ khác	-	-	-	-	(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
Số cuối năm	<u>736.312.020.000</u>	<u>1.658.500</u>	<u>(3.354.000.000)</u>	<u>169.383.360.103</u>	<u>885.513.374.469</u>	<u>1.787.856.413.072</u>
Năm nay						
Số đầu năm	736.312.020.000	1.658.500	(3.354.000.000)	169.383.360.103	885.513.374.469	1.787.856.413.072
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	152.083.434.886	152.083.434.886
Phát hành cổ phiếu (*)	30.000.000.000	-	-	-	-	30.000.000.000
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển (**)	-	-	-	15.341.952.250	(15.341.952.250)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	-	(21.478.733.148)	(21.478.733.148)
Thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng quản trị và các ủy ban (**)	-	-	-	-	(5.600.000.000)	(5.600.000.000)
Quỹ khác (**)	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số cuối năm	<u>766.312.020.000</u>	<u>1.658.500</u>	<u>(3.354.000.000)</u>	<u>184.725.312.353</u>	<u>993.176.123.957</u>	<u>1.940.861.114.810</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) Vào ngày 20 tháng 1 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành mới 3.000.000 cổ phiếu cho cán bộ quản lý, cán bộ chủ chốt của Công ty với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 4 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2021/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 12 năm 2021.

Vào ngày 28 tháng 1 năm 2022, Công ty đã nhận được Công văn số 583/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu này của Công ty.

Việc tăng vốn cổ phần này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương thông qua Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 23 cấp ngày 17 tháng 3 năm 2022.

(**) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 5 năm 2022, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích quỹ đầu tư, phát triển là 10%, quỹ khen thưởng là 7% và quỹ phúc lợi là 7%, thù lao của Hội đồng quản trị và các Ủy ban khác là 2% dựa trên lợi nhuận thuần trong năm 2021 và quỹ phát triển cộng đồng là 2.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty đã trích bổ sung các quỹ trong năm 2022 với số tiền là 1.857.357.513 VND.

Cũng theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên này, các cổ đông của Nhóm Công ty đã thông qua mức dự tính trích quỹ đầu tư, phát triển là 10%, quỹ khen thưởng, phúc lợi là 14% và thù lao, ngân sách của Hội đồng quản trị và các ủy ban khác là 6.000.000.000 VND. Theo đó, dựa trên lợi nhuận thuần trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã trích lập quỹ đầu tư, phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi là 36.563.328.885 VND và thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng quản trị và các ủy ban khác là 6.000.000.000 VND.

27.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	76.631.202	73.631.202
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	76.631.202	73.631.202
Số lượng cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(335.400)	(335.400)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	76.295.802	73.295.802

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

27.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	736.312.020.000	669.684.780.000
Tăng trong năm	30.000.000.000	66.627.240.000
Số cuối năm	766.312.020.000	736.312.020.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	859.149.585.991	884.273.309.528
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	<i>526.702.601.506</i>	<i>469.032.578.752</i>
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần (*)</i>	<i>274.256.675.863</i>	<i>359.390.230.273</i>
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê</i>	<i>58.190.308.622</i>	<i>55.850.500.503</i>
Giảm trừ doanh thu		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	<i>(43.190.000)</i>	<i>-</i>
DOANH THU THUẦN	859.106.395.991	884.273.309.528
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	<i>526.659.411.506</i>	<i>469.032.578.752</i>
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần</i>	<i>274.256.675.863</i>	<i>359.390.230.273</i>
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê</i>	<i>58.190.308.622</i>	<i>55.850.500.503</i>

(*) Doanh thu cho thuê là doanh thu ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại *Thuyết minh số 3.20*. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

	VND			
	Năm nay		Năm trước	
	<i>Doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê</i>	<i>Doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê</i>
Doanh thu thuần	274.256.675.863	8.066.372.820	359.390.230.273	10.568.188.514
Giá vốn dịch vụ cung cấp	(144.287.146.573)	(4.243.739.605)	(116.412.737.108)	(3.421.791.656)
Lợi nhuận gộp	129.969.529.290	3.822.633.215	242.977.493.165	7.146.396.858

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi cho vay	57.041.672.660	18.568.721.753
Cổ tức	35.459.300.000	80.971.943.100
Lãi tiền gửi	1.400.821.265	3.206.573.040
TỔNG CỘNG	93.901.793.925	102.747.237.893

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn thành phẩm đã bán và dịch vụ cung cấp	378.974.283.905	335.659.149.321
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	144.287.146.573	116.412.737.108
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê	18.848.626.587	19.983.538.251
TỔNG CỘNG	542.110.057.065	472.055.424.680

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	135.109.191.567	94.580.866.798
Khác	-	10.686.395
TỔNG CỘNG	135.109.191.567	94.591.553.193

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	40.304.753.828	55.048.941.507
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.785.873.207	46.816.971.346
Chi phí nhân viên	4.230.512.593	5.656.608.607
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	1.461.414.136	1.253.216.473
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	648.418.097	698.925.574
Chi phí khác	178.535.795	623.219.507
Chi phí quản lý doanh nghiệp	52.948.621.642	61.720.377.587
Chi phí nhân viên	28.804.563.747	25.865.689.594
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.345.176.795	12.355.518.330
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	9.486.277.397	8.559.997.449
Chi phí khác	2.312.603.703	14.939.172.214
TỔNG CỘNG	93.253.375.470	116.769.319.094

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	186.240.724.076	237.207.167.977
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại (<i>Thuyết minh số 12, 13, 14, 15 và 18</i>)	178.488.693.237	153.573.691.360
Chi phí nguyên vật liệu	143.423.777.710	88.843.034.547
Chi phí nhân viên	61.108.164.108	55.339.045.360
Chi phí khác	66.102.073.404	53.861.804.530
TỔNG CỘNG	635.363.432.535	588.824.743.774

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	27.109.932.451	18.534.210.544
Tiền điện	17.088.166.054	15.240.217.935
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	6.776.705.546	1.037.895.401
Khác	3.245.060.851	2.256.097.208
Chi phí khác	(23.341.738.365)	(15.577.492.190)
Tiền điện	(16.461.806.829)	(14.053.325.826)
Khác	(6.879.931.536)	(1.524.166.364)
LỢI NHUẬN KHÁC	3.768.194.086	2.956.718.354

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty và công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") với mức thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

34.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN	31.278.972.164	47.086.590.116
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	43.784.082	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.322.756.246	47.086.590.116
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	686.319.070	1.405.875.038
TỔNG CỘNG	32.009.075.316	48.492.465.154

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 Chi phí thuế TNDN

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	184.092.510.202	301.305.247.771
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	36.818.502.040	60.261.049.554
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại	1.428.138.794	1.428.138.794
Lỗi từ công ty liên kết	442.249.940	1.051.144.207
Chi phí không được trừ	409.078.179	48.425.992
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	43.784.082	-
Thuế TNDN của công ty con được giảm	-	(1.036.360.427)
Lỗi của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(249.467.171)	(324.108.039)
Thu nhập cổ tức	(7.091.860.000)	(13.283.188.620)
Khác	208.649.452	347.363.693
Chi phí thuế TNDN	32.009.075.316	48.492.465.154

34.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

34.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí cải tạo môi trường	4.703.782.645	4.906.663.130	(202.880.485)	69.531.335
Trợ cấp thôi việc phải trả	648.692.000	697.302.000	(48.610.000)	(120.194.000)
Khác	(915.950.361)	(481.121.776)	(434.828.585)	(1.355.212.373)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.436.524.284	5.122.843.354		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			(686.319.070)	(1.405.875.038)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Điều chỉnh lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	152.083.434.886	252.812.782.617
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	<u>(21.328.608.516)</u>	<u>(35.393.729.566)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	130.754.826.370	217.419.053.051
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>76.139.638</u>	<u>73.295.802</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (VND/ cổ phiếu)	1.717	2.966
- Lãi suy giảm (VND/ cổ phiếu)	1.717	2.966

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2022 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 27 tháng 5 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2021 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 27 tháng 5 năm 2022.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Công ty con
Hợp tác xã Dịch vụ vận tải Khai khoáng Thăng Long	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Công ty con
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Công ty con
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần DRH Holdings	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con của Cổ đông lớn
Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch Hội đồng quản trị ("HĐQT")
Ông Hoàng Nguyên Bình	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Đình Hà	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Lê Hoài Nam	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Đặng Quang Thung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Cá nhân	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng đền bù	-	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Công ty liên kết	Cho vay Lãi cho vay	2.000.000.000 1.722.248.000	- 1.249.998.000

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác				
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Công ty liên kết	Lãi cho vay	<u>1.965.122.000</u>	<u>2.242.874.000</u>
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Công ty liên kết	Cho vay	<u>14.500.000.000</u>	<u>12.500.000.000</u>

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thù lao và tiền lương của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT và Ban Tổng Giám đốc:

VND		
	Năm nay	Năm trước
Thù lao và tiền lương của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	7.222.119.948	6.223.142.397
Ông Phan Tấn Đạt	1.802.187.500	1.671.300.711
Ông Trần Đình Hà	1.479.693.500	1.380.914.320
Ông Nguyễn Quốc Phòng	1.169.254.499	1.017.901.684
Ông Nguyễn Hoàn Sơn	753.435.000	699.988.788
Ông Đặng Quang Thung	690.069.818	666.777.165
Ông Lê Hoài Nam	574.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Đông	564.479.631	559.459.729
Ông Trần Hoàng Anh	189.000.000	-
Ông Trần Ngọc Đỉnh	-	118.800.000
Ông Dương Ngọc Hải	-	108.000.000
Thù lao Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT	882.000.000	648.000.000
Ông Hoàng Nguyên Bình	441.000.000	324.000.000
Ông Tôn Thất Diên Khoa	441.000.000	324.000.000
TỔNG CỘNG	<u>8.104.119.948</u>	<u>6.871.142.397</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê đất theo hợp đồng thuê hoạt động các mỏ đá, mỏ sét và nhà xưởng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	336.710.333	641.234.688
Từ 1 - 5 năm	1.346.841.332	1.093.086.224
Trên 5 năm	3.500.186.048	3.003.233.440
TỔNG CỘNG	5.183.737.713	4.737.554.352

Ngoài ra, Nhóm Công ty hiện đang cho thuê bất động sản đầu tư theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	96.466.253.884	93.066.106.976
Từ 1 - 5 năm	194.396.019.265	292.927.944.259
Trên 5 năm	567.291.171.253	389.581.931.544
TỔNG CỘNG	858.153.444.402	775.575.982.779

Cam kết các hợp đồng xây dựng

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp với giá trị là 23.624.045.739 VND.

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là hoạt động kinh doanh khoáng sản và hoạt động cho thuê khu công nghiệp. Theo đó, các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm, dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Nhóm Công ty hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính cùng ngày như sau:

	VND			
	<i>Hoạt động kinh doanh khoáng sản</i>	<i>Hoạt động cho thuê khu công nghiệp</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	526.659.411.506	542.050.744.485	(209.603.760.000)	859.106.395.991
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	147.685.127.601	169.311.211.325	-	316.996.338.926
Chi phí không phân bổ				(93.253.375.470)
Doanh thu hoạt động tài chính				93.901.793.925
Chi phí tài chính				(135.109.191.567)
Phần lỗ trong công ty liên kết				(2.211.249.698)
Lợi nhuận khác				3.768.194.086
Lợi nhuận thuần trước thuế				184.092.510.202
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(31.322.756.246)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(686.319.070)
Lợi nhuận thuần sau thuế				152.083.434.886
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	3.563.509.317.960	1.644.028.903.710	(1.402.857.671.705)	3.804.680.549.965
Tài sản không phân bổ				438.091.696.283
Tổng tài sản				4.242.772.246.248
Công nợ bộ phận	1.967.690.114.210	951.396.154.541	(752.507.919.688)	2.166.578.349.063
Công nợ không phân bổ				135.332.790.555
Tổng công nợ				2.301.911.139.618

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	<i>Hoạt động kinh doanh khoáng sản</i>	<i>Hoạt động cho thuê khu công nghiệp</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
				VND
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	469.032.578.752	614.373.453.276	(199.132.722.500)	884.273.309.528
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	133.373.429.431	278.844.455.417	-	412.217.884.848
Chi phí không phân bổ				(116.769.319.094)
Doanh thu hoạt động tài chính				102.747.237.893
Chi phí tài chính				(94.591.553.193)
Phần lỗ trong công ty liên kết				(5.255.721.037)
Lợi nhuận khác				2.956.718.354
Lợi nhuận thuần trước thuế				301.305.247.771
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(47.086.590.116)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(1.405.875.038)
Lợi nhuận thuần sau thuế				252.812.782.617
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	2.895.898.922.122	1.908.773.065.424	(1.208.912.976.745)	3.595.759.010.801
Tài sản không phân bổ				389.095.631.986
Tổng tài sản				3.984.854.642.787
Nợ phải trả bộ phận	1.402.176.158.022	1.203.699.704.777	(564.898.338.761)	2.040.977.524.038
Nợ phải trả không phân bổ				156.020.705.677
Tổng công nợ				2.196.998.229.715

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.



Lương Trọng Tín
Người lập



Nguyễn Hoàng Tâm
Kế toán trưởng



Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

