

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>122.310.178.437</b>	<b>94.189.722.384</b>

(\*) 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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>187.575.318.780</b>	<b>192.700.105.127</b>
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
<b>Dài hạn</b>	<b>7.800.000.000</b>	<b>13.000.000.000</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>195.375.318.780</b>	<b>205.700.105.127</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	(36.564.464.456)	(40.051.646.941)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>158.810.854.324</b>	<b>165.648.458.186</b>

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 Mở Khoáng Sản	-	1.800.000.000
Khác	2.449.002.178	2.225.418.829
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.449.002.178</b>	<b>9.025.418.829</b>

(\*) 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>239.361.089.890</b>	<b>207.361.089.890</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>209.361.089.890</b>	<b>177.361.089.890</b>

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>239.361.089.890</b>		

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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.496.400.737.629</b>	<b>1.585.604.952.483</b>
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
<b>Dài hạn</b>	<b>868.604.385.860</b>	<b>412.206.045.142</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.365.005.123.489</b>	<b>1.997.810.997.625</b>

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	<u>7.581.865.392</u>	<u>(4.897.673.097)</u>	<u>2.684.192.295</u>	<u>6.743.534.785</u>	<u>(4.698.744.726)</u>	<u>2.044.790.059</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>75.859.847.615</u></b>	<b><u>(66.564.464.456)</u></b>	<b><u>9.295.383.159</u></b>	<b><u>91.671.035.808</u></b>	<b><u>(70.051.646.941)</u></b>	<b><u>21.619.388.867</u></b>	

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.357.356.032</b>	<b>39.114.885.484</b>

(\*) 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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>31.006.708.901</b>	<b>41.205.429.374</b>
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
<b>Dài hạn</b>	<b>186.557.096.990</b>	<b>206.723.525.508</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>217.563.805.891</b>	<b>247.928.954.882</b>

(\*) 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 CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

						VND
	<i>Nhà xưởng và vật kiến trúc (*)</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
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>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	23.076.235.817	73.031.235.046	19.771.805.065	3.318.990.380	-	119.198.266.308
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
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)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
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>
<b>Nguyên giá:</b>			
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>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
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>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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>
<b>Nguyên giá:</b>			
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>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
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>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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				
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
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
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
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>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
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>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>516.049.670.432</u></b>	<b><u>611.489.432.077</u></b>

(\*) 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>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>348.953.583.945</u></b>	<b><u>341.164.833.643</u></b>

**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
<b>Giá trị đầu tư:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	53.000.000.000
<b>Phản lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:</b>	
Số đầu năm	(18.141.166.357)
Phản lũy từ công ty liên kết	(2.211.249.698)
Số cuối năm	(20.352.416.055)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	34.858.833.643
Số cuối năm	32.647.583.945

**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	Tỷ lệ	
	sở hữu							phòng
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**

	<i>VND</i>
	<i>Lợi thế thương mại</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>71.406.939.721</u>
<b>Phân bổ lũy kế:</b>	
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>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
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**

	<i>VND</i>	
	<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>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>47.024.767.908</u></b>	<b><u>38.027.475.129</u></b>

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	<i>VND</i>			
	<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)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>67.804.370.578</u></b>	<b><u>129.995.615.000</u></b>	<b><u>(133.479.056.582)</u></b>	<b><u>64.320.928.996</u></b>

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>37.381.722.809</u></b>	<b><u>22.755.510.098</u></b>

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

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

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>367.997.804.237</b>	<b>614.946.174.705</b>
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
<b>Dài hạn</b>	<b>2.978.363.275</b>	<b>4.047.913.213</b>
Nhận ký cược, ký quỹ	2.978.363.275	4.047.913.213
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>370.976.167.512</u></b>	<b><u>618.994.087.918</u></b>

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

(\*\*) 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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>386.734.826.454</b>	<b>259.300.478.234</b>	<b>(513.405.013.549)</b>	<b>(9.351.159.498)</b>	<b>618.456.861.363</b>	<b>16.293.986.738</b>	<b>758.029.979.742</b>
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)
<b>Dài hạn</b>	<b>343.231.218.496</b>	<b>730.000.000.000</b>	<b>(100.829.000.000)</b>	<b>(1.035.791.476)</b>	<b>(618.456.861.363)</b>	<b>4.760.060.604</b>	<b>357.669.626.261</b>
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)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>729.966.044.950</b>	<b>989.300.478.234</b>	<b>(614.234.013.549)</b>	<b>(10.386.950.974)</b>	<b>-</b>	<b>21.054.047.342</b>	<b>1.115.699.606.003</b>

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).
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>139.573.118.379</u></b>			

**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).
<i>Trong đó:</i>				
- 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 thúc 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	
<b>Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả</b>							
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	
<b>Nợ thuê tài chính dài hạn</b>							
Từ 1 – 5 năm	-	-	-	4.539.716.332	201.689.754	4.338.026.578	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.499.826.374</b>	<b>197.591.272</b>	<b>3.302.235.102</b>	<b>14.700.169.394</b>	<b>1.010.983.318</b>	<b>13.689.186.076</b>	



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>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>343.653.252.522</u></b>	<b><u>622.599.205.180</u></b>

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 m<sup>2</sup> 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>29.263.254.505</u></b>	<b><u>551.745.262</u></b>	<b><u>(1.605.109.091)</u></b>	<b><u>28.209.890.676</u></b>

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
<b>Năm trước</b>						
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)
Thủ 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>
<b>Năm nay</b>						
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)
Thủ 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**

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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		
Cổ phiếu phổ thông	76.631.202	73.631.202
Số lượng cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	(335.400)	(335.400)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	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**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
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
<b>Doanh thu</b>	<b>859.149.585.991</b>	<b>884.273.309.528</b>
<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>
<b>Giảm trừ doanh thu</b>		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	<i>(43.190.000)</i>	<i>-</i>
<b>DOANH THU THUẬN</b>	<b>859.106.395.991</b>	<b>884.273.309.528</b>
<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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>93.901.793.925</b>	<b>102.747.237.893</b>

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>542.110.057.065</b>	<b>472.055.424.680</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>135.109.191.567</b>	<b>94.591.553.193</b>

**31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>40.304.753.828</b>	<b>55.048.941.507</b>
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
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>52.948.621.642</b>	<b>61.720.377.587</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>93.253.375.470</b>	<b>116.769.319.094</b>

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 (Thuyết minh số 12, 13, 14, 15 và 18)	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>635.363.432.535</b>	<b>588.824.743.774</b>

**33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>27.109.932.451</b>	<b>18.534.210.544</b>
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
<b>Chi phí khác</b>	<b>(23.341.738.365)</b>	<b>(15.577.492.190)</b>
Tiền điện	(16.461.806.829)	(14.053.325.826)
Khác	(6.879.931.536)	(1.524.166.364)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>3.768.194.086</b>	<b>2.956.718.354</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.009.075.316</b>	<b>48.492.465.154</b>

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
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>184.092.510.202</b>	<b>301.305.247.771</b>
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
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>32.009.075.316</b>	<b>48.492.465.154</b>

**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)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>4.436.524.284</b>	<b>5.122.843.354</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(686.319.070)</b>	<b>(1.405.875.038)</b>

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>
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
- 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	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu khác</b>				
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>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
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	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thù lao và tiền lương của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>7.222.119.948</b>	<b>6.223.142.397</b>
	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
<b>Thù lao Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT</b>		<b>882.000.000</b>	<b>648.000.000</b>
	Ông Hoàng Nguyên Bình	441.000.000	324.000.000
	Ông Tôn Thất Diên Khoa	441.000.000	324.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>8.104.119.948</u></b>	<b><u>6.871.142.397</u></b>

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.183.737.713</b>	<b>4.737.554.352</b>

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>858.153.444.402</b>	<b>775.575.982.779</b>

***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>
<b>Doanh thu thuần</b>				
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
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
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)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>				<b>152.083.434.886</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>				
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
<b>Tổng tài sản</b>				<b>4.242.772.246.248</b>
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
<b>Tổng công nợ</b>				<b>2.301.911.139.618</b>

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:

	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>
<b>Doanh thu thuần</b>				
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
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
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)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>				<b>252.812.782.617</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>				
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
<b>Tổng tài sản</b>				<b>3.984.854.642.787</b>
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
<b>Tổng công nợ</b>				<b>2.196.998.229.715</b>

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

**CÔNG TY CỔ  
PHẦN  
KHOÁNG SẢN  
VÀ XÂY DỰNG  
BÌNH DƯƠNG**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ  
PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY  
DỰNG BÌNH DƯƠNG  
DN: c=VN, st=BÌNH DƯƠNG,  
l=Thành Phố Thuận An,  
cn=CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG  
SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH  
DƯƠNG,  
0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:  
3700148825  
Date: 2023.03.31 17:29:34 +07'00'



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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 47

CÔNG  
CỔ  
PHẦN  
CÓ  
HẠN  
CÔNG  
TY

TR  
E

# 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 kỳ hiện tại của Công ty 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); xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cụm công nghiệp, cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 8 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch	
Ông Trần Đình Hà	Thành viên	
Ông Hoàng Nguyên Bình	Thành viên độc lập	
Ông Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên độc lập	
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên	
Ông Lê Hoài Nam	Thành viên	
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Thành viên	từ nhiệm ngày 9 tháng 6 năm 2023

### ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Đình Hà	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hoàn Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Quang Thung	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2023
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2023

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 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 riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng giữa niên độ của 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 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 riêng giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 để ngày 29 tháng 8 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập của Nhóm Công ty để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 12315198/66925852/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng 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 riêng giữa niên độ.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



T. B. Trương  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 1588-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

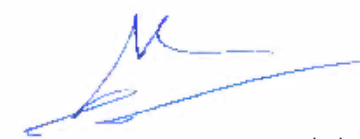
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.401.522.366.519</b>	<b>1.090.963.918.940</b>
110	<i>I. Tiền và khoản tương đương tiền</i>	4	108.148.359.354	120.800.973.539
111	1. Tiền		98.148.359.354	110.800.973.539
112	2. Khoản tương đương tiền		10.000.000.000	10.000.000.000
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		10.000.000.000	10.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.1	10.000.000.000	10.000.000.000
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		1.223.484.172.246	922.298.807.959
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	76.089.839.767	109.643.280.865
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		4.569.866.720	2.338.992.178
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	452.194.089.890	155.361.089.890
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	745.948.697.302	709.270.642.983
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(55.318.321.433)	(54.315.197.957)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	9	51.353.812.914	27.647.459.408
141	1. Hàng tồn kho		51.353.812.914	27.647.459.408
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		8.536.022.005	10.216.678.034
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	8.536.022.005	10.216.678.034
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.091.437.717.914</b>	<b>2.370.327.520.223</b>
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		857.679.595.877	1.084.807.182.691
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	5.200.000.000	7.800.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	852.479.595.877	1.077.007.182.691
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		72.514.174.071	80.872.578.283
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	61.155.797.006	68.380.705.930
222	Nguyên giá		245.397.852.312	245.397.852.312
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(184.242.055.306)	(177.017.146.382)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	11.358.377.065	12.415.516.921
225	Nguyên giá		21.142.793.626	21.142.793.626
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.784.416.561)	(8.727.276.705)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	-	76.355.432
228	Nguyên giá		1.680.382.990	1.680.382.990
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.680.382.990)	(1.604.027.558)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	14	17.726.352.914	18.837.718.754
231	1. Nguyên giá		38.361.640.312	38.361.640.312
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(20.635.287.398)	(19.523.921.558)
240	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	15	303.026.385.350	372.278.591.553
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		303.026.385.350	372.278.591.553
250	<i>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>		718.687.112.110	718.568.303.246
251	1. Đầu tư vào các công ty con	16.2	703.803.700.000	703.803.700.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.3	53.000.000.000	53.000.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(38.116.587.890)	(38.235.396.754)
260	<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>		121.804.097.592	94.963.145.696
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	116.104.825.535	89.232.735.188
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	5.699.272.057	5.730.410.508
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.492.960.084.433</b>	<b>3.461.291.439.163</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.771.594.268.412</b>	<b>1.783.339.221.309</b>
<b>310</b>	<b>i. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.247.505.071.403</b>	<b>958.695.227.960</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	12.163.166.893	43.731.318.481
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	51.931.570.430	620.534.476
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	44.686.787.431	41.156.057.457
314	4. Phải trả người lao động		1.734.126.227	2.456.571.185
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	43.251.733.165	37.255.588.718
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	34.274.239.102	32.649.550.397
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	1.022.422.227.916	758.029.979.742
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	37.041.220.239	42.795.627.504
<b>330</b>	<b>ii. Nợ dài hạn</b>		<b>524.089.197.009</b>	<b>824.643.993.349</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	-	440.211.993.864
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	497.467.923.785	357.669.626.261
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	23	26.621.273.224	26.762.373.224
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.721.365.816.021</b>	<b>1.677.952.217.854</b>
<b>410</b>	<b>i. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24.1</b>	<b>1.721.365.816.021</b>	<b>1.677.952.217.854</b>
411	1. Vốn cổ phần		766.312.020.000	766.312.020.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		766.312.020.000	766.312.020.000
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		189.631.620.948	183.661.714.246
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		768.774.516.573	731.330.825.108
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		729.962.212.790	633.379.034.116
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		38.812.303.783	97.951.790.992
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.492.960.084.433</b>	<b>3.461.291.439.163</b>

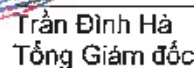


Lương Trọng Tín  
Người lập



Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng





Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

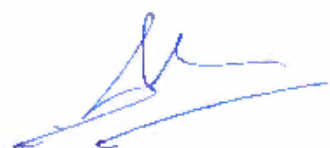
**CÔNG TY CỔ PHẦN  
KHOÁNG SẢN VÀ  
XÂY DỰNG BÌNH  
DƯƠNG**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN  
KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH  
DƯƠNG  
DN: c=VN, st=BÌNH DƯƠNG, l=Thành  
Phố Thuận An, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN  
KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH  
DƯƠNG,  
0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:370014  
8825  
Date: 2023.08.29 17:27:57 +07'00'

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	145.464.764.166	420.263.895.785
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	(43.190.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	145.464.764.166	420.220.705.785
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26, 29	(108.228.285.456)	(296.339.074.644)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		37.236.478.710	123.881.631.141
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	96.410.216.669	71.740.287.389
22	7. Chi phí tài chính	27	(81.887.685.685)	(63.359.132.152)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(82.006.494.549)	(62.013.812.755)
25	8. Chi phí bán hàng	28, 29	(3.489.059.705)	(10.917.403.954)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28, 29	(14.539.135.223)	(19.151.550.442)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		33.730.814.766	102.193.831.982
31	11. Thu nhập khác	30	27.220.080.082	7.414.204.528
32	12. Chi phí khác	30	(5.048.288.847)	(6.839.439.400)
40	13. Lợi nhuận khác	30	22.171.791.235	574.765.128
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		55.902.606.001	102.768.597.110
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	-	(10.154.947.695)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.3	(31.138.451)	(215.535.854)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		55.871.467.550	92.398.113.561



Lương Trọng Tín  
Người lập



Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng



Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

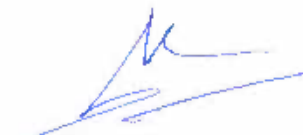
VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>55.902.606.001</b>	<b>102.768.597.110</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13, 14	61.076.926.565	154.951.804.445
03	Các khoản dự phòng		743.214.612	364.415.910
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(116.465.116.763)	(71.740.287.389)
06	Chi phí lãi vay	27	82.006.494.549	62.013.812.755
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>83.264.124.964</b>	<b>248.358.342.831</b>
09	Giảm các khoản phải thu		94.577.094.077	31.303.314.331
10	Tăng hàng tồn kho		(23.706.353.506)	(2.420.632.424)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(105.883.452.338)	84.908.495.817
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(7.032.017.612)	8.654.162.280
14	Tiền lãi vay đã trả		(73.037.636.459)	(29.362.834.187)
15	Thuế TNDN đã nộp	18	-	(9.182.588.156)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(14.112.276.648)	(21.312.458.239)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(45.930.517.522)</b>	<b>310.945.802.253</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(88.404.249.263)	(697.067.664.482)
23	Tiền chi cho vay		(80.000.000)	(2.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		16.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay và lãi tiền gửi		18.907.121.737	19.304.168.331
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(53.577.127.526)</b>	<b>(679.763.496.151)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24.1	-	30.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		359.827.704.064	841.763.171.485
34	Tiền trả nợ gốc vay và trái phiếu	21	(271.321.555.647)	(422.842.653.694)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	21	(1.651.117.554)	(6.664.250.483)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		86.855.030.863	442.256.267.308
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(12.652.614.185)	73.438.573.410
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		120.800.973.539	91.493.094.601
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	108.148.359.354	164.931.668.011

  
Lương Trọng Tín  
Người lập

  
Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng

  
Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc



Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ hiện tại của Công ty 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); xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cụm công nghiệp, cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của 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 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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 186 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 238).

**Cơ cấu tổ chức:**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, 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 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Tỉnh Bình Dương	Phát triển khu công nghiệp	100	100
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Tỉnh Đồng Nai	Khai thác khoáng sản	100	100
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Tỉnh Bình Dương	Hoạt động đầu tư, dịch vụ tài chính	100	100
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Tỉnh Bình Phước	Khai thác khoáng sản	100	100
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Tỉnh Thanh Hóa	Cung cấp vật liệu xây dựng	50	50

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh ("TM") số 16.2*. Công ty lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 để ngày 29 tháng 8 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) 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 tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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 cuối kỳ 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 gốc thành phẩm áp dụng 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 Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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 riêng giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ.

**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.

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 Công ty là bên đi thuê*

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp 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 riêng giữa niên độ. 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 riêng giữa niên độ khi ghi nhận vào giá trị tài sản cho thuê và phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ.

*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").

**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, 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 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 3.18, 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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 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 Công ty, và được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh.

**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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ:

*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 riêng giữa niên độ và được phân bổ dựa trên sản lượng khoáng vật được khai thác.

*Công cụ, dụng cụ xuất dùng*

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

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo giá gốc.

Khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *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. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

##### *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 khi 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 riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.13 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.14 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 thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc 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 riêng giữa niên độ.

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.

#### 3.15 Các khoản dự phòng

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 Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi 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 riêng giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. 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.

**3.17 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của 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 riêng giữa niên độ.

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi 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 hóa*

Doanh thu bán hàng hóa 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 từ cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

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, 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 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
- ▶ Công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*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 Công ty được xác lập.

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

*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 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 riêng giữa niên độ.

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 kỳ 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 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 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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 cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**4. TIỀN VÀ KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	236.983.375	469.006.180
Tiền gửi ngân hàng	97.911.375.979	110.331.967.359
Khoản tương đương tiền (*)	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>108.148.359.354</b>	<b>120.800.973.539</b>

(\*) Khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương với thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi là 3%/năm.

Ngoài ra, khoản tiền gửi ngân hàng kể trên đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 21.1).

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>76.089.839.767</b>	<b>109.643.280.865</b>
<b>Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư</b>	<b>13.000.000.000</b>	<b>10.400.000.000</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT	13.000.000.000	10.400.000.000
<b>Phải thu từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>63.089.839.767</b>	<b>99.243.280.865</b>
Công ty TNHH Ngọc Lợi	18.620.170.312	21.751.905.168
Công ty TNHH MTV Đầu tư Song Lộc	8.476.198.830	8.476.198.830
Khác	35.993.470.625	69.015.176.867
<b>Dài hạn</b>	<b>5.200.000.000</b>	<b>7.800.000.000</b>
<b>Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư</b>	<b>5.200.000.000</b>	<b>7.800.000.000</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT	5.200.000.000	7.800.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.289.839.767</b>	<b>117.443.280.865</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 8)	(25.318.321.433)	(24.315.197.957)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>55.971.518.334</b>	<b>93.128.082.908</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	327.333.000.000	14.500.000.000
Các bên khác	124.861.089.890	140.861.089.890
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>452.194.089.890</b>	<b>155.361.089.890</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 8)	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>422.194.089.890</b>	<b>125.361.089.890</b>

Chi tiết các khoản cho vay như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)
Công ty TNHH Đầu tư KSB	312.833.000.000	Ngày 1 tháng 4 năm 2024	16
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Mercury	52.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	12
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Tinh Vân	40.000.000.000	Từ ngày 4 tháng 9 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 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	Quá hạn	12
Công ty TNHH Huệ Minh (*)	2.861.089.890	Quá hạn	11
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>452.194.089.890</b>		

(\*) Các khoản phải thu về cho vay này đã được đảm bảo bởi các tài sản của các cá nhân khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>745.948.697.302</b>	<b>709.270.642.983</b>
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (i)	638.920.000.000	638.920.000.000
- Công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng và các công ty khác	468.920.000.000	468.920.000.000
- Công ty sở hữu dự án tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	170.000.000.000	170.000.000.000
Tạm ứng đền bù đất (ii)	35.802.124.496	26.497.083.596
Phải thu lãi cho vay (iii)	31.548.643.120	14.214.985.000
Lãi từ ủy thác đầu tư	29.611.116.714	29.621.917.808
Khác	10.066.812.972	16.656.579
<b>Dài hạn</b>	<b>852.479.595.877</b>	<b>1.077.007.182.691</b>
Hợp đồng hợp tác đền bù giải phóng mặt bằng (iv)	818.000.000.000	730.000.000.000
Ký quỹ phục hồi môi trường	34.479.595.877	34.243.182.691
Điều chuyển vốn (v)	-	312.764.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.598.428.293.179</b>	<b>1.786.277.825.674</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu các bên khác	1.583.394.280.179	1.471.548.703.674
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	15.034.013.000	314.729.122.000
(i) Khoản này thể hiện khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân và công ty 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 tạm ứng cho nhân viên và quản lý chủ chốt để đền bù đất cho dự án mở rộng Khu Công nghiệp Đất Cuốc.		
(iii) Một phần của lãi cho vay này đã được đảm bảo bởi các tài sản của một cá nhân khác.		
(iv) Đây là khoản tạm ứng theo Hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Trí ("Minh Trí") liên quan đến việc bồi thường giải phóng mặt bằng cho dự án mở rộng, Khu Công nghiệp Đất Cuốc. Theo hợp đồng này, Công ty sẽ thanh toán khoản phí dịch vụ là 2% trên tổng giá trị đất bồi thường thực tế.		
(v) Trong kỳ này, theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐQT của Công ty ngày 9 tháng 1 năm 2023, các bên có liên quan đã đồng ý về việc chuyển khoản điều chuyển vốn kể trên sang khoản cho vay, và được trình bày tại Thuyết minh số 6.		

**8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

**8.1 Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi trong kỳ**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	54.315.197.957	53.199.318.028
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	1.104.123.476	332.304.859
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(101.000.000)	(474.047.595)
Số cuối kỳ	<u>55.318.321.433</u>	<u>53.057.575.292</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

8.2 *Nợ quá hạn*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	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 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 Đồ	4.594.040.380	(3.215.828.266)	1.378.212.114	4.594.040.380	(3.215.828.266)	1.378.212.114
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp	2.756.814.363	(2.756.814.363)	-	2.765.064.363	(2.765.064.363)	-
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	10.353.339.719	(5.870.063.824)	4.483.275.895	7.539.214.694	(4.858.690.348)	2.680.524.346
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.179.809.442</b>	<b>(55.318.321.433)</b>	<b>5.861.488.009</b>	<b>58.373.934.417</b>	<b>(54.315.197.957)</b>	<b>4.058.736.460</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Thành phẩm (*)	27.099.910.311	23.900.250.589
Hàng hóa	21.619.129.855	243.466.466
Nguyên liệu, vật liệu	2.464.262.748	3.337.532.353
Công cụ, dụng cụ	170.510.000	166.210.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>51.353.812.914</u></b>	<b><u>27.647.459.408</u></b>

(\*) Thành phẩm trị giá 10.000.000.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 21.1).

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.536.022.005</b>	<b>10.216.678.034</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.366.441.805	6.482.410.301
Khác	3.169.580.200	3.734.267.733
<b>Dài hạn</b>	<b>116.104.825.535</b>	<b>89.232.735.188</b>
Chi phí cấp quyền khai thác (*)	46.056.260.567	35.933.395.900
Chi phí đền bù	44.436.417.514	30.060.774.070
Khác	25.612.147.454	23.238.565.218
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>124.640.847.540</u></b>	<b><u>99.449.413.222</u></b>

(\*) Một phần của Quyền khai thác mỏ đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	69.776.024.445	150.097.891.148	22.007.318.872	3.516.617.847	245.397.852.312
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	17.732.216.053	63.838.490.457	16.662.309.782	2.238.421.980	100.471.438.272
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(45.178.246.339)	(108.398.677.438)	(20.381.623.991)	(3.058.598.614)	(177.017.146.382)
Khấu hao trong kỳ	(1.375.395.742)	(5.410.609.330)	(329.295.042)	(109.608.810)	(7.224.908.924)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(46.553.642.081)	(113.809.286.768)	(20.710.919.033)	(3.168.207.424)	(184.242.055.306)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	24.597.778.106	41.699.213.710	1.625.694.881	458.019.233	68.380.705.930
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	23.222.382.364	36.288.604.380	1.295.399.839	348.410.423	61.155.797.006

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

	<i>VND</i>
	<i>Máy móc và thiết bị</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	
và ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>21.142.793.626</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(8.727.276.705)
Khấu hao trong kỳ	<u>(1.057.139.856)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(9.784.416.561)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>12.415.516.921</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>11.358.377.065</u>

Công ty thuê máy móc và thiết bị quản lý theo các hợp đồng thuê tài chính ký ngày 15 tháng 5 năm 2018 với Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn thuê 60 tháng. Theo đó, 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 hợp đồng thuê tài chính được trình bày tại *Thuyết minh số 21.5*.

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>VND</i>
			<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022			
và ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>200.000.000</u>	<u>1.480.382.990</u>	<u>1.680.382.990</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	<i>200.000.000</i>	<i>1.480.382.990</i>	<i>1.680.382.990</i>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(200.000.000)	(1.404.027.558)	(1.604.027.558)
Hao mòn trong kỳ	<u>-</u>	<u>(76.355.432)</u>	<u>(76.355.432)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(200.000.000)</u>	<u>(1.480.382.990)</u>	<u>(1.680.382.990)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>-</u>	<u>76.355.432</u>	<u>76.355.432</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND				
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	23.354.040.227	1.607.721.600	-	13.399.878.485	38.361.640.312
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	37.148.307.596	14.458.848.917	-	51.607.156.513
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	(37.148.307.596)	(14.458.848.917)	-	(51.607.156.513)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	23.354.040.227	1.607.721.600	-	13.399.878.485	38.361.640.312
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	-	-	-	1.337.866.160	1.337.866.160
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(7.985.293.689)	(902.083.456)	-	(10.636.544.413)	(19.523.921.558)
Khấu hao trong kỳ	(501.869.184)	(37.169.461.826)	(14.458.848.917)	(588.342.426)	(52.718.522.353)
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	37.148.307.596	14.458.848.917	-	51.607.156.513
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(8.487.162.873)	(923.237.686)	-	(11.224.886.839)	(20.635.287.398)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	15.368.746.538	705.638.144	-	2.763.334.072	18.837.718.754
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	14.866.877.354	684.483.914	-	2.174.991.646	17.726.352.914

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong *Thuyết minh số 25.1* và *26*.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án mỏ đá Tam Lập	145.221.035.560	145.221.035.560
Dự án mở rộng Khu Công nghiệp Đất Cuốc (*)	78.934.573.622	130.541.730.135
Dự án mỏ sét Phước Hòa	55.307.268.893	54.903.019.630
Dự án mỏ đá Tân Mỹ	1.708.850.595	18.727.054.236
Khác	21.854.656.680	22.885.751.992
<b>TỔNG CỘNG (**)</b>	<b><u>303.026.385.350</u></b>	<b><u>372.278.591.563</u></b>

(\*) Công ty đã dùng các quyền sử dụng đất và tài sản số 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 21.1 và 21.2).

(\*\*) Ngoài ra, bao gồm trong chi phí xây dựng cơ bản dở dang đã được dùng một phần để thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1).

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 16.1)	10.000.000.000	10.000.000.000
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 16.2)	703.803.700.000	703.803.700.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.3)	53.000.000.000	53.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>766.803.700.000</u></b>	<b><u>766.803.700.000</u></b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(38.116.587.890)	(38.235.396.754)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>728.687.112.110</u></b>	<b><u>728.568.303.246</u></b>

**16.1 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 5,5%/năm. Ngoài ra, khoản tiền gửi ngân hàng này đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 21.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**16.2 Đầu tư vào các công ty con**

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng
			(%)	(VND)	(VND)	(%)	(VND)	(VND)
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Phát triển Khu công nghiệp	Đang hoạt động	100	500.000.000.000	-	100	500.000.000.000	-
Hợp tác xã Dịch vụ vận tải Khai khoáng Thăng Long	Khai thác khoáng sản	Đang hoạt động	100	103.803.700.000	-	100	103.803.700.000	-
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Hoạt động đầu tư, dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	100	50.000.000.000	-	100	50.000.000.000	-
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Khai thác khoáng sản	Đang hoạt động	100	50.000.000.000	(2.361.695.673)	100	50.000.000.000	(2.280.148.599)
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>703.803.700.000</b>	<b>(2.361.695.673)</b>		<b>703.803.700.000</b>	<b>(2.280.148.599)</b>

**16.3 Đầu tư vào công ty liên kết**

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng
			(%)	(VND)	(VND)	(%)	(VND)	(VND)
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Cung cấp vật liệu xây dựng	Đang hoạt động	50	53.000.000.000	(35.754.892.217)	50	53.000.000.000	(35.955.248.155)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**17.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	4.440.172.226	4.440.172.226
Ông Lại Duy Thanh	2.500.000.000	3.500.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Kinh tế Kỹ thuật Công nghiệp Quốc phòng	460.665.623	1.845.415.422
Công ty TNHH Thương mại Hoàng Phát Lợi	-	21.885.372.121
Khác	4.762.329.044	12.060.358.712
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.163.166.893</u></b>	<b><u>43.731.318.481</u></b>

**17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Thương mại Hoàng Phát Lợi	51.553.543.330	-
Khác	378.027.100	620.534.476
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>51.931.570.430</u></b>	<b><u>620.534.476</u></b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Thuế giá trị gia tăng	25.901.709.828	8.771.210.329	(10.000.000.000)	24.672.920.157
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.537.855.593	-	-	8.537.855.593
Thuế tài nguyên	4.348.602.680	3.809.451.950	(1.535.152.030)	6.622.902.600
Phí bảo vệ môi trường	1.798.560.566	1.683.788.026	(634.053.048)	2.848.295.544
Thuế khác	569.328.790	15.992.931.904	(14.557.447.157)	2.004.813.537
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>41.156.057.457</u></b>	<b><u>30.257.382.209</u></b>	<b><u>(26.726.652.235)</u></b>	<b><u>44.686.787.431</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí lãi vay	39.987.336.241	33.695.930.068
Khác	3.264.396.924	3.559.658.650
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>43.251.733.165</u></b>	<b><u>37.255.588.718</u></b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>34.274.239.102</b>	<b>32.649.550.397</b>
Mượn không lãi suất (*)	12.000.000.000	12.000.000.000
Phải trả thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng Quản trị và các ủy ban, và thường cán bộ quản lý điều hành	10.525.732.058	11.261.119.234
Khác	11.748.507.044	9.388.431.163
<b>Dài hạn</b>	-	<b>440.211.993.864</b>
Điều chuyển vốn (**)	-	439.730.710.864
Ký quỹ, ký cược	-	481.283.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>34.274.239.102</u></b>	<b><u>472.861.544.261</u></b>

Trong đó:

- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	439.730.710.864
- Phải thu các bên khác	34.274.239.102	33.130.833.397

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

(\*\*) Trong kỳ này, theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐQT của Công ty ngày 9 tháng 1 năm 2023, các bên có liên quan đã đồng ý về việc chuyển khoản điều chuyển vốn kể trên sang khoản vay, và được trình bày tại *Thuyết minh số 21.4*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	VND						
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Trả nợ vay	Trả nợ thuê tài chính	Phân loại lại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>758.029.979.742</b>	<b>229.989.631.749</b>	<b>(253.152.922.584)</b>	<b>(1.651.117.554)</b>	<b>286.826.626.261</b>	<b>2.380.030.302</b>	<b>1.022.422.227.916</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	139.573.118.379	165.050.804.205	(146.488.922.584)	-	-	-	158.135.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	443.328.000.000	-	(71.664.000.000)	-	115.000.000.000	-	486.664.000.000
Vay ngắn hạn các bên khác (Thuyết minh số 21.3)	-	64.938.827.544	-	-	-	-	64.938.827.544
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.5)	3.302.235.102	-	-	(1.651.117.554)	-	-	1.651.117.548
Trái phiếu đến hạn trả (Thuyết minh số 21.6)	175.000.000.000	-	(35.000.000.000)	-	175.000.000.000	-	315.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 21.6)	(3.173.373.739)	-	-	-	(3.173.373.739)	2.380.030.302	(3.966.717.176)
<b>Dài hạn</b>	<b>357.669.626.261</b>	<b>444.793.556.848</b>	<b>(18.168.633.063)</b>	<b>-</b>	<b>(286.826.626.261)</b>	<b>-</b>	<b>497.467.923.785</b>
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	185.843.000.000	130.000.000.000	-	-	(115.000.000.000)	-	200.843.000.000
Vay dài hạn bên liên quan (Thuyết minh số 21.4)	-	314.793.556.848	(18.168.633.063)	-	-	-	286.624.923.785
Trái phiếu thương (Thuyết minh số 21.6)	175.000.000.000	-	-	-	(175.000.000.000)	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 21.6)	(3.173.373.739)	-	-	-	3.173.373.739	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.115.699.606.003</b>	<b>674.783.188.597</b>	<b>(271.321.555.647)</b>	<b>(1.651.117.554)</b>	<b>-</b>	<b>2.380.030.302</b>	<b>1.519.890.151.701</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**21.1 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:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương	120.000.000.000	Từ ngày 3 tháng 7 năm 2023 đến ngày 25 tháng 12 năm 2023	7,10% - 7,50%	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 trị giá 10.000.000.000 VND (Thuyết minh số 9) và liền gửi có kỳ hạn trị giá 20.000.000.000 VND (Thuyết minh số 4 và 16.1).
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn	19.135.000.000	Ngày 14 tháng 12 năm 2023	14,40%	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 Cuộc (Thuyết minh số 15).
Ngân hàng TNHH Indovina – Trung tâm Kinh doanh	19.000.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2023	8,00%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của các cá nhân.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>158.135.000.000</u></b>			

**21.2 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:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn	<u>687.507.000.000</u>	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2023 đến ngày 5 tháng 5 năm 2026	13,50% – 19,00%	Quyền khai thác mỏ đá xây dựng (Thuyết minh số 10), 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 Cuộc (Thuyết minh số 15).
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả	486.664.000.000			
- Vay dài hạn	200.843.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**21.3 Vay ngắn hạn các bên khác**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ các bên khác được trình bày như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm
Bà Trần Thị Thúy Phương	60.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	12%	Bổ sung vốn lưu động	Vay tín chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	4.938.827.544	Từ ngày 5 tháng 9 năm 2023 đến ngày 22 tháng 1 năm 2024	13,8%	Mua chứng khoán	Toàn bộ cổ phiếu quỹ của Công ty (Thuyết minh số 24.2)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.938.827.544</b>				

**21.4 Vay dài hạn từ các bên liên quan**

Chi tiết khoản vay dài hạn từ các bên liên quan nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động được trình bày như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	220.631.888.598	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	8%	Vay tín chấp
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	54.222.717.589	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	8%	Vay tín chấp
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	21.770.317.598	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	8%	Vay tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>296.624.923.785</b>			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

21.5 *Nợ thuê tài chính*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022			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	
<b><i>Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả</i></b>							
Từ 1 năm trở xuống	1.697.801.200	46.683.652	1.651.117.548	3.499.826.374	197.591.272	3.302.235.102	

21.6 *Trái phiếu thường*

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Quý Đầu tư Hạ tầng PVI (i)	315.000.000.000	350.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(3.966.717.176)	(6.346.747.478)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>311.033.282.824</b>	<b>343.653.252.522</b>
<i>Trong đó:</i>		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	311.033.282.824	171.826.626.261
Trái phiếu dài hạn	-	171.826.626.261

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**21.6 Trái phiếu thường (tiếp theo)**

- (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 Công ty.

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

- Quyền sử dụng đất 42.482 m<sup>2</sup> đang tồn tại của dự án Khu công nghiệp Đất Cước;
- 4.500.000 cổ phiếu VLB thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư KSB, công ty con của Công ty; 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.

**22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Số đầu kỳ	42.795.627.504	58.953.080.594
Trích lập ( <i>Thuyết minh số 24.1</i> )	8.357.869.383	13.970.856.597
Sử dụng quỹ	<u>(14.112.276.648)</u>	<u>(21.312.458.239)</u>
Số cuối kỳ	<u>37.041.220.239</u>	<u>51.611.478.952</u>

**23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	VND		
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Giảm trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Dự phòng chi phí cải tạo, phục hồi môi trường	23.518.913.224	-	23.518.913.224
Dự phòng trợ cấp thôi việc	<u>3.243.460.000</u>	<u>(141.100.000)</u>	<u>3.102.360.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>26.762.373.224</u>	<u>(141.100.000)</u>	<u>26.621.273.224</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	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
<i>VND</i>						
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	736.312.020.000	1.658.500	(3.354.000.000)	168.319.761.996	635.236.390.629	1.536.515.831.125
Phát hành cổ phiếu	30.000.000.000	-	-	-	-	30.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	92.398.113.561	92.398.113.561
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	9.979.183.285	(9.979.183.285)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(13.970.856.597)	(13.970.856.597)
Thủ lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các Ủy ban	-	-	-	-	(2.600.000.000)	(2.600.000.000)
Quỹ khác	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>766.312.020.000</u>	<u>1.658.500</u>	<u>(3.354.000.000)</u>	<u>178.298.945.281</u>	<u>699.084.464.308</u>	<u>1.640.343.088.089</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	766.312.020.000	1.658.500	(3.354.000.000)	183.661.714.246	731.330.825.108	1.677.952.217.854
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	55.871.467.550	55.871.467.550
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển (*)	-	-	-	5.969.906.702	(5.969.906.702)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(8.357.869.383)	(8.357.869.383)
Thủ lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các Ủy ban (*)	-	-	-	-	(2.100.000.000)	(2.100.000.000)
Quỹ khác (*)	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>766.312.020.000</u>	<u>1.658.500</u>	<u>(3.354.000.000)</u>	<u>189.631.620.948</u>	<u>768.774.516.573</u>	<u>1.721.365.816.021</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

(\*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9 tháng 6 năm 2023, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức thực trích quỹ đầu tư, phát triển là 10%, quỹ khen thưởng là 7% và quỹ phúc lợi là 7% dựa trên lợi nhuận thuần trong năm 2022, thù lao của Hội đồng quản trị và các Ủy ban khác là 5.600.000.000 VND 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 1.536.695.488 VND.

Cũng theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên này, các cổ đông của 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 5.000.000.000 VND. Theo đó, dựa trên lợi nhuận thuần trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty đã trích lập quỹ đầu tư, phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi là 14.391.080.597 VND và thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng quản trị và các Ủy ban khác là 2.500.000.000 VND.

**24.2 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	76.631.202	76.631.202
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	76.631.202	76.631.202
Số lượng cổ phiếu quỹ (*)		
Cổ phiếu phổ thông	(335.400)	(335.400)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	76.295.802	76.295.802

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.

(\*) Toàn bộ cổ phiếu quỹ của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (Thuyết minh số 21.3).

**24.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu kỳ	766.312.020.000	736.312.020.000
Tăng trong kỳ	-	30.000.000.000
Số cuối kỳ	766.312.020.000	766.312.020.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>145.464.764.166</b>	<b>420.263.895.785</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	68.551.026.666	210.969.135.785
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần (*)</i>	76.913.737.500	209.294.760.000
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	<b>(43.190.000)</b>
<i>Hàng bán trả lại</i>	-	(43.190.000)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>145.464.764.166</b>	<b>420.220.705.785</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	68.551.026.666	210.925.945.785
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần</i>	76.913.737.500	209.294.760.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ các bên khác</i>	68.551.026.666	210.616.945.785
<i>Doanh thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	76.913.737.500	209.603.760.000

(\*) 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 3.18. 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			
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê
Doanh thu thuần	76.913.737.500	1.131.084.375	209.294.760.000	3.077.864.118
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(51.607.156.513)	(758.928.772)	(144.287.146.573)	(2.121.869.803)
Lợi nhuận gộp	25.306.580.987	372.155.603	65.007.613.427	955.994.315

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU (tiếp theo)**

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Cổ tức (Thuyết minh số 32)	60.000.000.000	51.156.103.338
Lãi tiền gửi và cho vay	36.229.978.763	20.584.184.051
Khác	180.237.906	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>96.410.216.669</u></b>	<b><u>71.740.287.389</u></b>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Giá vốn thành phẩm đã bán và dịch vụ đã cung cấp	56.621.128.943	152.051.928.071
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	51.607.156.513	144.287.146.573
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>108.228.285.456</u></b>	<b><u>296.339.074.644</u></b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí lãi vay	82.006.494.549	62.013.812.755
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng các khoản đầu tư	(118.808.864)	1.345.319.397
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>81.887.685.685</u></b>	<b><u>63.359.132.152</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>3.489.059.705</b>	<b>10.917.403.954</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.021.416.814	8.133.965.049
Chi phí nhân viên	1.003.274.670	1.929.302.974
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	371.443.334	519.153.792
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	91.083.071	297.689.984
Chi phí khác	1.841.816	37.292.155
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>14.539.135.223</b>	<b>19.151.550.442</b>
Chi phí nhân viên	8.048.751.242	11.186.843.215
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.294.007.259	5.407.594.953
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	731.805.510	479.410.758
Chi phí khác	2.464.571.212	2.077.701.516
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.028.194.928</u></b>	<b><u>30.068.954.396</u></b>

**29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 11, 12, 13 và 14)	61.076.926.565	154.951.804.445
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.061.137.074	75.015.995.021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17.224.591.493	34.641.118.306
Chi phí nhân viên	13.857.139.735	24.702.296.521
Chi phí khác	14.036.685.517	37.096.814.747
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>126.256.480.384</u></b>	<b><u>326.408.029.040</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>27.220.080.082</b>	<b>7.414.204.528</b>
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất	20.235.138.000	-
Tiền điện	6.459.964.617	6.426.994.523
Khác	524.977.465	987.210.005
<b>Chi phí khác</b>	<b>(5.048.288.847)</b>	<b>(6.839.439.400)</b>
Tiền điện	(5.016.941.537)	(5.930.481.795)
Khác	(31.347.310)	(908.957.605)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>22.171.791.235</u></b>	<b><u>574.765.128</u></b>

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**31.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	10.154.947.695
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.138.451	215.635.854
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>31.138.451</u></b>	<b><u>10.370.483.549</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>55.902.606.001</b>	<b>102.768.597.110</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	11.180.521.200	20.553.719.422
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP (*)	720.247.730	-
Lỗ thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	124.369.521	-
Chi phí không được trừ	6.000.000	47.984.795
Thu nhập cổ tức	(12.000.000.000)	(10.231.220.668)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>31.138.451</b>	<b>10.370.483.549</b>

(\*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết do Chính phủ ban hành, Công ty đã ghi nhận điều chỉnh tăng chi phí TNDN trong năm hiện hành với tổng giá trị là 720.247.730 VND.

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ 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 kỳ 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**31.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động</i>	
	<i>kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6</i>	<i>Ngày 31 tháng</i>	<i>Cho kỳ kế toán</i>	<i>Cho kỳ kế toán</i>
	<i>năm 2023</i>	<i>12 năm 2022</i>	<i>sáu tháng kết</i>	<i>sáu tháng kết</i>
		<i>thúc ngày</i>	<i>thúc ngày</i>	
		<i>30 tháng 6</i>	<i>30 tháng 6</i>	
		<i>năm 2023</i>	<i>năm 2022</i>	
Phí cái tạo môi trường	4.703.782.645	4.703.782.645	-	(143.416.150)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	620.472.000	648.692.000	(28.220.000)	(24.416.000)
Chi phí phải trả	375.017.412	377.935.863	(2.918.451)	(47.703.704)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>5.699.272.057</b>	<b>5.730.410.508</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ</b>			<b>(31.138.451)</b>	<b>(215.535.854)</b>

**31.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

		VND			
Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh (*)	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30 tháng 6 năm 2023
		Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh (*)	Chi phí lãi vay chưa được trừ đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ chuyển sang năm sau đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023
2023	2028	3.601.238.651	-	-	3.601.238.651

(\*) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 Tiên	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 Nguyễn 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 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 Nguyễn Hoành Sơn	Phó Tổng Giám đốc

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Công ty con	Điều chuyển vốn sang nợ vay (TM số 21.4)	220.631.888.598	-
		Điều chuyển vốn Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng	160.909.899.250	151.364.197.602
		Lợi nhuận được chia	76.913.737.500	209.294.760.000
		Lãi vay	60.000.000.000 4.855.894.792	51.156.103.338 -
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Công ty con	Điều chuyển vốn sang cho vay (TM số 6)	312.833.000.000	-
		Lãi cho vay	12.339.520.000	-
		Điều chuyển vốn	69.000.000	37.500.000.000
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Công ty con	Điều chuyển vốn sang nợ vay (TM số 21.4)	54.222.717.589	-
		Điều chuyển vốn	17.927.163.000	443.777.989
		Lãi vay	979.889.222	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Công ty con	Điều chuyển vốn sang nợ vay (TM số 21.4)	21.770.317.598	-
		Điều chuyển vốn Bán hàng	123.050.829	112.137.985
			-	309.000.000
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Công ty liên kết	Lãi cho vay	729.371.000	845.096.000

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Công ty con	Cho vay	312.833.000.000	-
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Công ty liên kết	Cho vay	14.500.000.000	14.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>327.333.000.000</b>	<b>14.500.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Công ty con	Lãi cho vay	12.339.520.000	-
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Công ty liên kết	Lãi cho vay	2.694.493.000	1.965.122.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>15.034.013.000</b>	<b>1.965.122.000</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Công ty con	Điều chuyển vốn	-	312.764.000.000
<b>Vay dài hạn</b>				
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Công ty con	Vay	220.631.888.598	-
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Công ty con	Vay	54.222.717.589	-
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Công ty con	Vay	21.770.317.598	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>296.624.923.785</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Phải trả dài hạn khác</b>				
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Công ty con	Điều chuyển vốn	-	381.541.787.848
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Công ty con	Điều chuyển vốn	-	36.295.554.589
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Công ty con	Điều chuyển vốn	-	21.893.368.427
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>439.730.710.864</b>

**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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Thù lao và tiền lương của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc</b>	<b>2.050.311.107</b>	<b>3.344.402.831</b>
Ông Phan Tấn Đạt	511.412.636	901.214.500
Ông Trần Đình Hà	482.954.409	739.988.500
Ông Lê Hoài Nam	415.421.471	55.000.000
Ông Nguyễn Văn Đông	190.843.591	271.713.833
Ông Nguyễn Quốc Phòng (đến ngày 9 tháng 6 năm 2023)	160.910.000	613.352.499
Ông Trần Hoàng Anh	126.000.000	-
Ông Đặng Quang Thung (đến ngày 31 tháng 3 năm 2023)	100.039.000	386.312.499
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	62.730.000	376.821.000
<b>Thù lao Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT</b>	<b>252.000.000</b>	<b>504.000.000</b>
Ông Hoàng Nguyễn Bình	126.000.000	252.000.000
Ông Tôn Thất Diên Khoa	126.000.000	252.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.302.311.107</b>	<b>3.848.402.831</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

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, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	338.103.800	336.710.333
Trên 1 - 5 năm	1.352.415.200	1.346.841.332
Trên 5 năm	3.346.113.918	3.500.186.048
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.036.632.918</b>	<b>5.183.737.713</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	2.244.000.000	2.244.000.000
Trên 1 - 5 năm	1.122.000.000	2.244.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.366.000.000</b>	<b>4.488.000.000</b>

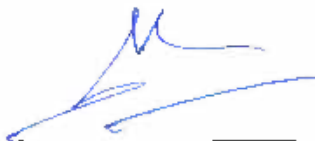
***Cam kết các hợp đồng xây dựng***

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng nhà cửa và vật kiến trúc và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp với giá trị là 23.624.045.739 VND.

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

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc mua lại 350 trái phiếu trước hạn trị giá 35.000.000.000 VND theo yêu cầu của Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI.

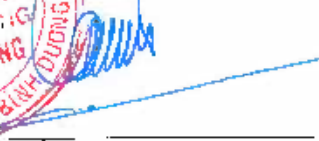
Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Lương Trọng Tín  
Người lập



Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng

Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 54



# 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 kỳ 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 và cụm công nghiệp; cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 8 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch	
Ông Trần Đình Hà	Thành viên	
Ông Hoàng Nguyên Bình	Thành viên độc lập	
Ông Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên độc lập	
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên	
Ông Lê Hoài Nam	Thành viên	
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Thành viên	từ nhiệm ngày 9 tháng 6 năm 2023

### ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Đình Hà	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hoành Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Quang Thung	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2023
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2023

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ 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 giữa niên độ kèm theo của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ. *Chu*



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023



Building a better  
working world

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Fax: +84 28 3824 5250  
ey.com

Số tham chiếu: 12315199/66925852/LR-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 29 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Lê Vũ Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 1588-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.114.340.688.937</b>	<b>2.058.952.095.072</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>109.615.976.180</b>	<b>122.310.178.437</b>
111	1. Tiền		99.615.976.180	112.310.178.437
112	2. Khoản tương đương tiền		10.000.000.000	10.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.1	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.917.090.165.275</b>	<b>1.867.221.684.021</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	179.608.868.908	187.575.318.780
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	6.051.840.100	10.449.002.178
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	223.361.089.890	239.361.089.890
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.576.118.896.710	1.496.400.737.629
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(68.050.530.333)	(66.564.464.456)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>52.267.943.341</b>	<b>28.357.356.032</b>
141	1. Hàng tồn kho		52.267.943.341	28.357.356.032
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>25.366.604.141</b>	<b>31.062.876.582</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	25.301.228.521	31.006.708.901
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		65.375.620	56.167.681

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.226.646.465.878</b>	<b>2.183.820.151.356</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>980.226.623.744</b>	<b>876.404.385.860</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	5.200.000.000	7.800.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	975.026.623.744	868.604.385.860
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>87.193.494.254</b>	<b>96.765.612.976</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	75.835.117.189	84.264.509.092
222	Nguyên giá		309.354.823.679	309.354.823.679
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(233.519.706.490)	(225.090.314.587)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	11.358.377.065	12.415.516.921
225	Nguyên giá		21.142.793.626	21.142.793.626
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.784.416.561)	(8.727.276.705)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	-	85.586.963
228	Nguyên giá		1.859.582.990	1.859.582.990
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.859.582.990)	(1.773.996.027)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>121.837.533.731</b>	<b>125.379.460.022</b>
231	1. Nguyên giá		198.994.282.106	198.994.282.106
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(77.156.748.375)	(73.614.822.084)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>446.840.191.502</b>	<b>516.049.670.432</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		446.840.191.502	516.049.670.432
<b>250</b>	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>339.153.939.883</b>	<b>338.953.583.945</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.2	32.847.939.883	32.647.583.945
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	306.306.000.000	306.306.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>251.394.682.764</b>	<b>230.267.438.121</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	211.225.347.023	186.557.096.990
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	4.465.865.881	4.436.524.284
269	3. Lợi thế thương mại	18	35.703.469.860	39.273.816.847
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.340.987.154.815</b>	<b>4.242.772.246.428</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.352.626.174.569</b>	<b>2.301.911.131.618</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.555.512.534.845</b>	<b>1.341.966.239.032</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	16.446.644.481	47.024.767.908
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	52.136.624.523	687.441.315
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	94.269.372.857	64.320.928.996
314	4. Phải trả người lao động		2.778.529.648	2.971.326.593
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	37.886.842.608	37.381.722.809
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	17.609.867.280	20.756.639.928
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	274.921.205.293	367.997.804.237
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	1.022.422.227.916	758.029.979.742
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	37.041.220.239	42.795.627.504
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>797.113.639.724</b>	<b>959.944.892.586</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	565.602.724.475	571.087.012.374
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	2.497.080.275	2.978.363.275
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	200.843.000.000	357.669.626.261
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	26	28.170.834.974	28.209.890.676
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.988.360.980.246</b>	<b>1.940.861.114.810</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27.1</b>	<b>1.988.360.980.246</b>	<b>1.940.861.114.810</b>
411	1. Vốn cổ phần		766.312.020.000	766.312.020.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		766.312.020.000	766.312.020.000
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		190.695.219.055	184.725.312.353
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.034.706.082.691	993.176.123.957
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		991.807.511.639	883.656.017.956
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		42.898.571.052	109.520.106.001
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.340.988.154.815</b>	<b>4.242.772.246.426</b>

Lương Trọng Tín  
Người lập

Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng

Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN  
KHOÁNG SẢN VÀ  
XÂY DỰNG BÌNH  
DƯƠNG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN  
KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG  
DN: c=VN, st=BÌNH DƯƠNG, l=Thành Phố  
Thuận An, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG  
SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG,  
0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:370014882  
5  
Date: 2023.08.29 17:28:36 +07'00'

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	272.988.775.640	545.805.932.626
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	272.988.775.640	545.762.742.626
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(138.895.519.839)	(324.142.850.038)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		134.093.255.801	221.619.892.588
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	30.884.067.394	23.179.024.573
22	7. Chi phí tài chính	30	(75.740.471.651)	(62.013.812.755)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(75.740.471.651)	(62.013.812.755)
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	17.2	200.355.938	(620.099.399)
25	9. Chi phí bán hàng	31	(8.399.677.173)	(27.770.257.801)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(23.113.936.881)	(28.262.257.699)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		57.923.593.428	126.132.489.507
31	12. Thu nhập khác	33	29.139.145.216	9.339.562.772
32	13. Chi phí khác	33	(8.690.340.062)	(10.143.123.940)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác		20.448.805.154	(803.561.168)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		78.372.398.582	125.328.928.339
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(18.444.005.360)	(25.788.436.645)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.3	29.341.597	(319.146.874)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		59.957.734.819	99.221.344.820
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	35	676	1.123
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	35	676	1.123

Lương Trọng Tín  
Người lập

Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng

Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>78.372.398.582</b>	<b>125.328.928.339</b>
	<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	74.401.854.429	161.668.986.655
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		1.447.010.175	(645.578.826)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(51.319.561.332)	(22.558.925.174)
06	Chi phí lãi vay	30	75.740.471.651	62.013.812.755
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>178.642.173.505</b>	<b>325.807.223.749</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		6.333.378.026	(173.249.720.870)
10	Tăng hàng tồn kho		(23.329.369.727)	(3.460.437.448)
11	Giảm các khoản phải trả		(73.152.267.842)	(112.410.450.346)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(18.962.769.653)	24.912.668.669
14	Tiền lãi vay đã trả		(73.037.636.459)	(29.362.834.187)
15	Thuế TNDN đã nộp	20	(801.000.000)	(29.128.274.115)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	25	(14.112.276.648)	(21.312.458.239)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(18.419.768.798)</b>	<b>(18.204.282.787)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(135.409.304.694)	(334.867.664.482)
23	Tiền chi cho vay		-	(2.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		16.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay và lãi tiền gửi		19.949.279.624	22.936.597.894
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(99.460.025.070)</b>	<b>(313.931.066.588)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	27.1	-	30.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	24	359.989.631.749	841.763.171.485
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24	(253.152.922.584)	(422.842.653.694)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	24	(1.651.117.554)	(6.664.250.483)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>105.185.591.611</b>	<b>442.256.267.308</b>
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		<b>(12.694.202.257)</b>	<b>110.120.917.933</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		<b>122.310.178.437</b>	<b>94.189.722.384</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	<b>109.615.976.180</b>	<b>204.310.640.317</b>

  
Lương Trọng Tín  
Người lập

  
Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng

  
Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ hiện tại của Nhóm Công ty 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 và 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 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 Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 259 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 310).

**Cơ cấu tổ chức:**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, 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 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
(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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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 giữa niên độ 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 niên độ 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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các 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 (3) 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 tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ 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 gốc thành phẩm áp dụng 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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. Tăng hoặc giảm số dự 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 giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

#### 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.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

*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").

**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 hao mòn 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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 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 kỳ khi phát sinh.

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ:

*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 giữa niên độ 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 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 giữa niên độ. 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 kỳ phát sinh.

#### 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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các 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 giữa niên độ 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.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 căn 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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### **3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

##### *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. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### **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 thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Nhóm Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc 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 giữa niên độ.

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.

#### **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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**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 kỳ.

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 kỳ 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 giữa niên độ.

**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 hóa*

Doanh thu bán hàng hóa 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*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 thuê thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

*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 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 giữa niên độ.

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 kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 (tiếp theo)*

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 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 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

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 cả 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.

**4. TIỀN VÀ KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	340.474.760	494.399.351
Tiền gửi ngân hàng	99.275.501.420	111.815.779.086
Khoản tương đương tiền (*)	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>109.615.976.180</b>	<b>122.310.178.437</b>

(\*) Khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương với thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi là 3%/năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>179.608.868.908</b>	<b>187.575.318.780</b>
<b>Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư</b>	<b>13.000.000.000</b>	<b>10.400.000.000</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT	13.000.000.000	10.400.000.000
<b>Phải thu từ hoạt động kinh doanh khoáng sản và cung cấp dịch vụ</b>	<b>74.168.161.549</b>	<b>105.860.734.334</b>
Công ty TNHH Ngọc Lợi	18.620.170.312	21.751.905.168
Công ty TNHH MTV Đầu tư Song Lộc	8.476.198.830	8.476.198.830
Khác	47.071.792.407	75.632.630.336
<b>Phải thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê khu công nghiệp</b>	<b>92.440.707.359</b>	<b>71.314.584.446</b>
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Thái Hòa	17.443.262.500	17.443.262.500
Công ty TNHH Việt Hồ Tú	10.814.146.750	-
Công ty TNHH Công nghiệp Vantex	8.881.025.674	8.900.465.037
Khác	55.302.272.435	44.970.856.909
<b>Dài hạn</b>	<b>5.200.000.000</b>	<b>7.800.000.000</b>
<b>Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư</b>	<b>5.200.000.000</b>	<b>7.800.000.000</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT	5.200.000.000	7.800.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>184.808.868.908</b>	<b>195.375.318.780</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	<u>(38.050.530.333)</u>	<u>(36.564.464.456)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>146.758.338.575</u></b>	<b><u>158.810.854.324</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Một Thành Viên Trí Vinh	1.415.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Bình Nguyễn	1.320.000.000	944.679.958
Chùa Bửu Sơn	1.000.000.000	8.000.000.000
Khác	2.316.840.100	1.504.322.220
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.051.840.100</u></b>	<b><u>10.449.002.178</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Các bên khác	208.861.089.890	224.861.089.890
Bên liên quan (Thuyết minh số 36)	14.500.000.000	14.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>223.361.089.890</b>	<b>239.361.089.890</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>193.361.089.890</b>	<b>209.361.089.890</b>

Chi tiết các khoản cho vay như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Tinh Vân	75.000.000.000	Từ ngày 4 tháng 9 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	12 - 17
Các cá nhân khác	49.000.000.000	Từ ngày 30 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	15 - 17
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Mercury	52.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 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	Quá hạn	12
Công ty TNHH Huệ Minh (*)	2.861.089.890	Quá hạn	11
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>223.361.089.890</b>		

(\*) Các khoản phải thu về cho vay này đã được đảm bảo bởi các tài sản của một cá nhân khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.576.118.896.710</b>	<b>1.496.400.737.629</b>
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	131.579.000.000
Tạm ứng đền bù (iii)	74.328.391.089	56.678.491.189
Đặt cọc thực hiện dự án	40.320.103.613	-
Phải thu lãi cho vay (iv)	36.028.001.020	25.262.656.233
Lãi từ ủy thác đầu tư	29.611.116.714	29.621.917.808
Cổ tức	8.930.000.000	8.930.000.000
Khác	13.102.284.274	2.108.672.399
<b>Dài hạn</b>	<b>975.026.623.744</b>	<b>868.604.385.860</b>
Hợp đồng hợp tác đền bù giải phóng mặt bằng (v)	935.878.000.000	829.878.000.000
Ký quỹ, ký cược	36.967.844.501	36.455.606.617
Khác	2.180.779.243	2.270.779.243
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.551.145.520.454</b>	<b>2.365.005.123.489</b>
Trong đó:		
- Phải thu các bên khác	2.548.451.027.454	2.363.040.001.489
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	2.694.493.000	1.965.122.000
(i)	Khoản này thể hiện khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân và công ty 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 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 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)	Một phần của lãi cho vay này đã được đảm bảo bởi các tài sản của một cá nhân khác.	
(v)	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, Nhóm Công ty sẽ thanh toán khoản phí dịch vụ là 2% trên tổng giá trị đất bồi thường thực tế.	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**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 kỳ**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	66.564.464.456	70.051.646.941
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	1.587.065.877	565.585.222
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(101.000.000)	(474.047.595)
Số cuối kỳ	<u>68.050.530.333</u>	<u>70.143.184.568</u>

**9.2 Nợ quá hạn**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	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	(12.210.883.750)	5.232.378.750	17.443.262.500	(12.210.283.750)	5.232.978.750
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	(3.215.828.266)	1.378.212.114
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp	2.765.064.363	(2.765.064.363)	-	2.765.064.363	(2.765.064.363)	-
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	11.592.252.487	(6.383.138.974)	5.209.113.513	7.581.865.392	(4.897.673.097)	2.684.192.295
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>79.870.234.710</u>	<u>(68.050.530.333)</u>	<u>11.819.704.377</u>	<u>75.859.847.615</u>	<u>(66.564.464.456)</u>	<u>9.295.383.159</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Thành phẩm (*)	27.099.910.311	23.900.250.589
Hàng hóa	21.619.129.855	215.316.400
Nguyên liệu, vật liệu	3.224.394.775	3.998.322.577
Công cụ, dụng cụ	324.508.400	243.466.466
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>52.267.943.341</u></b>	<b><u>28.357.356.032</u></b>

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

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>25.301.228.521</b>	<b>31.006.708.901</b>
Chi phí hoa hồng	15.647.584.914	19.537.934.069
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.702.845.584	7.005.548.337
Khác	3.950.798.023	4.463.226.495
<b>Dài hạn</b>	<b>211.225.347.023</b>	<b>186.557.096.990</b>
Chi phí thuê đất (*)	54.696.159.689	57.510.797.653
Chi phí cấp quyền khai thác (*)	61.350.914.247	49.696.534.967
Chi phí đền bù	52.580.085.895	38.576.509.705
Khác	42.598.187.192	40.773.254.665
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>236.526.575.544</u></b>	<b><u>217.563.805.891</u></b>

(\*) 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) và một phần của Quyền khai thác mỏ đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ 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
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	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	25.074.446.072	78.370.756.184	19.662.309.782	3.452.626.744	927.238.060	127.487.376.842
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(63.233.885.754)	(130.153.679.378)	(25.633.200.131)	(4.310.876.154)	(1.758.673.170)	(225.090.314.587)
Khấu hao trong kỳ	(1.900.748.428)	(5.682.728.662)	(562.545.042)	(180.066.282)	(103.303.489)	(8.429.391.903)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(65.134.634.182)	(135.838.408.040)	(26.195.745.173)	(4.490.942.436)	(1.861.976.659)	(233.519.706.490)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	37.061.369.132	41.773.382.303	3.137.347.768	1.316.946.457	975.463.432	84.264.509.092
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	35.160.620.704	36.090.653.641	2.574.802.726	1.136.880.175	872.159.943	75.835.117.189

(\*) Văn phòng Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB, công ty con của Nhóm Công ty, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

	<i>VND</i>
	<i>Máy móc và thiết bị</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	
và ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>21.142.793.626</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>(8.727.276.705)</u>
Khấu hao trong kỳ	<u>(1.057.139.856)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(9.784.416.561)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>12.415.516.921</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>11.358.377.065</u>

Nhóm Công ty thuê máy móc và thiết bị 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 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 24.4*.

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022			
và ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>200.000.000</u>	<u>1.659.582.990</u>	<u>1.859.582.990</u>
<b>Trong đó:</b>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	<u>200.000.000</u>	<u>1.659.582.990</u>	<u>1.859.582.990</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>(200.000.000)</u>	<u>(1.573.996.027)</u>	<u>(1.773.996.027)</u>
Hao mòn trong kỳ	<u>-</u>	<u>(85.586.963)</u>	<u>(85.586.963)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(200.000.000)</u>	<u>(1.659.582.990)</u>	<u>(1.859.582.990)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>-</u>	<u>85.586.963</u>	<u>85.586.963</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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>
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	23.354.040.227	1.607.721.600	160.632.641.794	13.399.878.485	198.994.282.106
Mua trong kỳ	-	4.582.729.437	1.527.576.479	-	6.110.305.916
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	37.148.307.596	14.458.848.917	-	51.607.156.513
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	(41.731.037.033)	(15.986.425.396)	-	(57.717.462.429)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<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>
<b>Trong đó:</b>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	-	1.337.866.160	1.337.866.160
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(7.985.293.689)	(902.083.456)	(54.090.900.526)	(10.636.544.413)	(73.614.822.084)
Khấu hao trong kỳ	(501.869.184)	(41.752.191.263)	(18.416.985.847)	(588.342.426)	(61.259.388.720)
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	41.731.037.033	15.986.425.396	-	57.717.462.429
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(8.487.162.873)</u>	<u>(923.237.686)</u>	<u>(56.521.460.977)</u>	<u>(11.224.886.839)</u>	<u>(77.156.748.375)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<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>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>14.866.877.354</u>	<u>684.483.914</u>	<u>104.111.180.817</u>	<u>2.174.991.646</u>	<u>121.837.533.731</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 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án mở rộng, Khu Công nghiệp Đất Cuốc (*)	221.022.493.874	272.586.923.114
Dự án mỏ đá Tam Lập	145.221.035.560	145.221.035.560
Dự án mỏ sét Phước Hòa	55.307.268.893	54.903.019.630
Dự án mỏ đá Tân Mỹ	1.708.850.595	18.727.054.236
Khác	23.580.542.580	24.611.637.892
<b>TỔNG CỘNG (**)</b>	<b><u>446.840.191.502</u></b>	<b><u>516.049.670.432</u></b>

(\*) Nhóm Công ty đã dùng các Quyền sử dụng đất và 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 – Chi nhánh Sài Gòn (Thuyết minh số 24.1 và 24.2).

(\*\*) Ngoài ra, bao gồm trong chi phí xây dựng cơ bản dở dang đã được dùng một phần để thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1).

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 17.1)	10.000.000.000	10.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.2)	32.847.939.883	32.647.583.945
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.3)	306.306.000.000	306.306.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>349.153.939.883</u></b>	<b><u>348.953.583.945</u></b>

**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 5,5%/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	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
			% 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>32.847.939.883</u>	50	<u>32.647.583.945</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 30 tháng 6 năm 2023 được trình bày như sau:

	VND Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn
<b>Giá trị đầu tư:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	53.000.000.000
và 30 tháng 6 năm 2023	<u>53.000.000.000</u>
<b>Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(20.352.416.055)
Phần lãi từ công ty liên kết trong kỳ	<u>200.355.938</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(20.152.060.117)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>32.647.583.945</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>32.847.939.883</u>

**17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự
	sở hữu		phòng	sở hữu		phòng
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	<u>306.306.000.000</u>	-	9,57	<u>306.306.000.000</u>	-

(i) Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa 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 Trí 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 24.5).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<i>VND</i>
	<i>Lợi thế thương mại</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	71.406.939.721
và ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>71.406.939.721</u>
<b>Phân bổ lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(32.133.122.874)
Phân bổ trong kỳ	(3.570.346.987)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(35.703.469.861)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	39.273.816.847
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>35.703.469.860</u>

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**19.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	4.440.172.226	4.440.172.226
Ông Lại Duy Thanh	2.500.000.000	3.500.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Kinh tế Kỹ thuật Công nghiệp Quốc phòng	460.665.623	1.845.415.422
Công ty TNHH Thương mại Hoàng Phát Lợi	-	21.885.372.121
Khác	9.045.806.632	15.353.808.139
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>16.446.644.481</b></u>	<u><b>47.024.767.908</b></u>

**19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Công ty TNHH Thương mại Hoàng Phát Lợi	51.553.543.330	-
Khác	583.081.193	687.441.315
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>52.136.624.523</b></u>	<u><b>687.441.315</b></u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.826.308.614	18.444.005.360	(801.000.000)	46.469.313.974
Thuế giá trị gia tăng	28.065.044.693	18.910.852.929	(11.529.968.514)	35.445.929.108
Thuế tài nguyên	4.661.674.160	6.020.554.670	(3.518.040.580)	7.164.188.250
Phí bảo vệ môi trường	1.989.882.026	3.035.017.466	(1.845.818.273)	3.179.081.219
Thuế thu nhập cá nhân	778.019.503	1.462.298.923	(229.458.120)	2.010.860.306
Thuế khác	-	15.620.390.375	(15.620.390.375)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>64.320.928.996</u></b>	<b><u>63.493.119.723</u></b>	<b><u>(33.544.675.862)</u></b>	<b><u>94.269.372.857</u></b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí lãi vay	33.721.313.343	33.695.930.068
Khác	<u>4.165.529.265</u>	<u>3.685.792.741</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>37.886.842.608</u></b>	<b><u>37.381.722.809</u></b>

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>17.609.867.280</b>	<b>20.756.639.928</b>
Khoản thu trước tiên cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cước	17.609.867.280	20.756.639.928
<b>Dài hạn</b>	<b>565.602.724.475</b>	<b>571.087.012.374</b>
Khoản thu trước tiên cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cước	<u>565.602.724.475</u>	<u>571.087.012.374</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>583.212.591.755</u></b>	<b><u>591.843.652.302</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>274.921.205.293</b>	<b>367.997.804.237</b>
Nhận đặt cọc hợp đồng cho thuê đất (*)	240.419.747.968	334.959.873.502
Mượn không lãi suất (**)	12.000.000.000	12.000.000.000
Phải trả thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng Quản trị và các ủy ban và thường cán bộ quản lý điều hành	10.525.732.058	11.261.119.234
Khác	11.975.725.267	9.776.811.501
<b>Dài hạn</b>	<b>2.497.080.275</b>	<b>2.978.363.275</b>
Nhận ký cược, ký quỹ	2.497.080.275	2.978.363.275
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>277.418.285.568</u></b>	<b><u>370.976.167.512</u></b>

(\*) 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

							VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Trả nợ vay	Trả nợ thuê tài chính	Phân loại lại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>758.029.979.742</b>	<b>229.989.631.749</b>	<b>(253.152.922.584)</b>	<b>(1.651.117.554)</b>	<b>286.826.626.261</b>	<b>2.380.030.302</b>	<b>1.022.422.227.916</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	139.573.118.379	165.050.804.205	(146.488.922.584)	-	-	-	158.135.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	443.328.000.000	-	(71.664.000.000)	-	115.000.000.000	-	486.664.000.000
Vay ngắn hạn các bên khác (Thuyết minh số 24.3)	-	64.938.827.544	-	-	-	-	64.938.827.544
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.4)	3.302.235.102	-	-	(1.651.117.554)	-	-	1.651.117.548
Trái phiếu đến hạn trả (Thuyết minh số 24.5)	175.000.000.000	-	(35.000.000.000)	-	175.000.000.000	-	315.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 24.5)	(3.173.373.739)	-	-	-	(3.173.373.739)	2.380.030.302	(3.966.717.176)
<b>Dài hạn</b>	<b>357.669.626.261</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(286.826.626.261)</b>	<b>-</b>	<b>200.843.000.000</b>
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	185.843.000.000	130.000.000.000	-	-	(115.000.000.000)	-	200.843.000.000
Trái phiếu thường (Thuyết minh số 24.5)	175.000.000.000	-	-	-	(175.000.000.000)	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 24.5)	(3.173.373.739)	-	-	-	3.173.373.739	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.115.699.606.003</b>	<b>359.989.631.749</b>	<b>(253.152.922.584)</b>	<b>(1.651.117.554)</b>	<b>-</b>	<b>2.380.030.302</b>	<b>1.223.265.227.916</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương	120.000.000.000	Từ ngày 3 tháng 7 năm 2023 đến ngày 25 tháng 12 năm 2023	7,10% – 7,50%	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 tồn kho 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	19.135.000.000	Ngày 14 tháng 12 năm 2023	14,40%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hoặc sổ hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuốc (Thuyết minh số 16).
Ngân hàng TNHH Indovina – Trung tâm Kinh doanh	19.000.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2023	8,00%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của các cá nhân.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>158.135.000.000</u></b>			

**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	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn	<u>687.507.000.000</u>	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2023 đến ngày 5 tháng 5 năm 2026	13,50% – 19,00%	Quyền khai thác mỏ đá xây dựng (Thuyết minh số 11), Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hoặc sổ hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuốc (Thuyết minh số 16).
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn	200.843.000.000			
- Vay dài hạn đến hạn trả	486.664.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**24.3 Vay ngắn hạn các bên khác**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ các bên khác được trình bày như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm
Bà Trần Thị Thúy Phương	60.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	12%	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động	Vay tín chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	4.938.827.544	Từ ngày 5 tháng 9 năm 2023 đến ngày 22 tháng 1 năm 2024	13,8%	Mua chứng khoán	Toàn bộ cổ phiếu quỹ của Công ty (Thuyết minh số 27.2)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.938.827.544</b>				

**24.4 Nợ thuê tài chính**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022			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	
<b>Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả</b>							
Từ 1 năm trở xuống	1.697.801.200	46.683.652	1.651.117.548	3.499.826.374	197.591.272	3.302.235.102	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**24.5 Trái phiếu thương**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI (i)	315.000.000.000	350.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	<u>(3.966.717.176)</u>	<u>(6.346.747.478)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>311.033.282.824</u></b>	<b><u>343.653.252.522</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	311.033.282.824	171.826.626.261
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	-	171.826.626.261

(i) Vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, Nhóm 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 Nhóm 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 m<sup>2</sup> đang tồn tại của dự án Khu công nghiệp Đất Cước;
- 4.500.000 cổ phiếu của 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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	42.795.627.504	58.953.080.594
Trích lập (Thuyết minh số 27)	8.367.869.383	13.970.856.597
Sử dụng quỹ	<u>(14.112.276.648)</u>	<u>(21.312.458.239)</u>
Số cuối kỳ	<b><u>37.041.220.239</u></b>	<b><u>51.611.478.952</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Dự phòng chi phí cải tạo, phục hồi môi trường	24.966.430.676	102.044.298	-	25.068.474.974
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.243.460.000	-	(141.100.000)	3.102.360.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.209.890.676</b>	<b>102.044.298</b>	<b>(141.100.000)</b>	<b>28.170.834.974</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**27.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu**

	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	VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	736.312.020.000	1.658.500	(3.354.000.000)	169.383.360.103	885.513.374.469	1.787.856.413.072	
Phát hành cổ phiếu	30.000.000.000	-	-	-	-	30.000.000.000	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	99.221.344.820	99.221.344.820	
Trích quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	9.979.183.285	(9.979.183.285)	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(13.970.856.597)	(13.970.856.597)	
Thù lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các Ủy ban	-	-	-	-	(2.600.000.000)	(2.600.000.000)	
Quỹ khác	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>766.312.020.000</u>	<u>1.658.500</u>	<u>(3.354.000.000)</u>	<u>179.362.543.388</u>	<u>956.184.679.407</u>	<u>1.898.506.901.295</u>	
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	766.312.020.000	1.658.500	(3.354.000.000)	184.725.312.353	993.176.123.957	1.940.861.114.810	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	59.957.734.819	59.957.734.819	
Trích quỹ đầu tư, phát triển (*)	-	-	-	5.969.906.702	(5.969.906.702)	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(8.357.869.383)	(8.357.869.383)	
Thù lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các Ủy ban (*)	-	-	-	-	(2.100.000.000)	(2.100.000.000)	
Quỹ khác (*)	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>766.312.020.000</u>	<u>1.658.500</u>	<u>(3.354.000.000)</u>	<u>180.695.219.055</u>	<u>1.034.706.082.691</u>	<u>1.988.360.980.246</u>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

(\*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9 tháng 6 năm 2023, 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% dựa trên lợi nhuận thuần trong năm 2022, thù lao của Hội đồng quản trị và các Ủy ban khác là 5.600.000.000 VND 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 1.536.695.488 VND.

Cũng theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên này, các cổ đông của 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 5.000.000.000 VND. Theo đó, dựa trên lợi nhuận thuần trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty đã trích lập quỹ đầu tư, phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi là 14.391.080.597 VND và thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng quản trị và các ủy ban khác là 2.500.000.000 VND.

**27.2 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	76.631.202	76.631.202
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	76.631.202	76.631.202
Số lượng cổ phiếu quỹ (*)		
Cổ phiếu phổ thông	(335.400)	(335.400)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	76.295.802	76.295.802

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.

(\*) Toàn bộ cổ phiếu quỹ của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (Thuyết minh số 24.3).

**27.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu kỳ	766.312.020.000	736.312.020.000
Tăng trong kỳ	-	30.000.000.000
Số cuối kỳ	<u>766.312.020.000</u>	<u>766.312.020.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. DOANH THU**

**28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Doanh thu</b>	<b>272.988.775.640</b>	<b>545.805.932.626</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần (*)</i>	<i>142.160.022.027</i>	<i>274.256.675.863</i>
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	<i>103.810.385.462</i>	<i>240.928.675.882</i>
<i>Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê</i>	<i>27.018.368.151</i>	<i>30.620.580.881</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>(43.190.000)</b>
<i>Hàng bán trả lại</i>	<i>-</i>	<i>(43.190.000)</i>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>272.988.775.640</b>	<b>545.762.742.626</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần</i>	<i>142.160.022.027</i>	<i>274.256.675.863</i>
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	<i>103.810.385.462</i>	<i>240.885.485.882</i>
<i>Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê</i>	<i>27.018.368.151</i>	<i>30.620.580.881</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			
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê
Doanh thu thuần	142.160.022.027	2.090.588.559	274.256.675.863	4.033.186.410
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(52.367.212.078)	(770.106.060)	(144.287.146.573)	(2.121.869.803)
Lợi nhuận gộp	89.792.809.949	1.320.482.499	129.969.529.290	1.911.316.607

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. DOANH THU (tiếp theo)**

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	<u>30.884.067.394</u>	<u>23.179.024.573</u>

**29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Giá vốn thành phẩm đã bán và dịch vụ cung cấp	76.234.789.850	170.835.528.850
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	52.367.212.078	144.287.146.573
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê	<u>10.293.517.911</u>	<u>9.020.174.615</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>138.895.519.839</u></b>	<b><u>324.142.850.038</u></b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí lãi vay	<u>75.740.471.651</u>	<u>62.013.812.756</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
		VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>8.399.677.173</b>	<b>27.770.257.801</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.740.855.409	24.644.468.862
Chi phí nhân viên	1.193.453.543	2.125.866.106
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	372.443.334	569.849.180
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	91.083.071	381.159.224
Chi phí khác	1.841.816	48.914.429
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>23.113.936.881</b>	<b>28.262.257.699</b>
Chi phí nhân viên	10.825.941.251	14.344.437.089
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và lợi thế thương mại	4.957.007.617	4.330.821.904
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.244.736.644	6.862.026.681
Chi phí dự phòng	298.249.665	48.587.627
Chi phí khác	2.788.001.704	2.676.384.398
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.513.614.054</b>	<b>56.032.515.500</b>

**32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
		VND
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 12, 13, 14, 15 và 18)	74.401.854.429	161.668.986.655
Chi phí nguyên vật liệu	36.838.252.400	34.724.587.546
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.169.095.174	119.123.172.015
Chi phí nhân viên	16.824.508.617	28.056.453.527
Chi phí khác	14.175.423.273	36.602.165.795
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>170.409.133.893</b>	<b>380.175.365.538</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
		VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>29.139.145.216</b>	<b>9.339.562.772</b>
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất	20.235.138.000	-
Tiền điện	6.821.328.927	8.175.727.352
Khác	2.082.678.289	1.163.835.420
<b>Chi phí khác</b>	<b>(8.690.340.062)</b>	<b>(10.143.123.940)</b>
Tiền điện	(5.403.243.739)	(7.663.034.104)
Khác	(3.287.096.323)	(2.480.089.836)
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>20.448.805.154</b>	<b>(803.561.168)</b>

**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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**34.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
		VND
Chi phí thuế TNDN	18.438.904.360	25.762.328.296
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong các kỳ trước	5.101.000	26.108.349
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	18.444.005.360 (29.341.597)	25.788.436.645 319.146.874
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.414.663.763</b>	<b>26.107.583.519</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**34.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>78.372.398.582</b>	<b>125.328.928.339</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	15.674.479.716	25.065.785.668
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP (*)	1.837.923.669	-
Phân bổ lợi thế thương mại	714.069.397	714.069.397
Chi phí không được trừ (Lãi) lỗ từ công ty liên kết	46.353.887 (40.071.188)	198.009.085 124.019.880
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại	(213.525.556)	(145.044.000)
Khác	395.433.838	150.743.489
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>18.414.663.763</b>	<b>26.107.583.519</b>

(\*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết do Chính phủ ban hành, Công ty đã ghi nhận điều chỉnh tăng chi phí TNDN trong năm hiện hành với tổng giá trị là 1.837.923.669 VND.

**34.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 giữa niên độ 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 kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**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 kỳ này và kỳ trước như sau:

VND

	<i>Bảng cân đối</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động</i>	
	<i>kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6</i>	<i>Ngày 31 tháng</i>	<i>Cho kỳ kế toán</i>	<i>Cho kỳ kế toán</i>
	<i>năm 2023</i>	<i>12 năm 2022</i>	<i>sáu tháng kết thúc</i>	<i>sáu tháng kết thúc</i>
			<i>ngày 30 tháng 6</i>	<i>ngày 30 tháng 6</i>
			<i>năm 2023</i>	<i>năm 2022</i>
Phí cải tạo môi trường	4.703.782.645	4.703.782.645	-	(143.416.150)
Trợ cấp thôi việc phải trả	620.472.000	648.692.000	(28.220.000)	(24.416.000)
Khác	(858.388.764)	(915.950.361)	57.561.597	(151.314.724)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>4.465.865.881</b>	<b>4.436.524.284</b>		
<b>Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>29.341.597</b>	<b>(319.146.874)</b>

**34.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh (*)	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30 tháng 6 năm 2023
2023	2028	9.189.618.346	-	-	9.189.618.346

(\*) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp <i>Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)</i>	59.957.734.819 (8.394.797.015)	99.221.344.820 (13.890.988.275)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	51.562.937.804	85.330.356.545
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>76.295.802</u>	<u>75.980.885</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (VND)	676	1.123
- Lãi suy giảm (VND)	676	1.123

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2023 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 9 tháng 6 năm 2023.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2022 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 9 tháng 6 năm 2023.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 ("HDQT")
Ông Hoàng Nguyễn Bình	Thành viên HDQT độc lập
	kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Đình Hà	Thành viên HDQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên HDQT 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 Nguyễn Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Công ty liên kết	Lãi cho vay	729.371.000	845.096.000

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b><i>Phải thu khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Công ty liên kết	Lãi cho vay	<u>2.694.493.000</u>	<u>1.965.122.000</u>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Công ty liên kết	Cho vay	<u>14.500.000.000</u>	<u>14.500.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**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	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
<b>Thù lao và tiền lương của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc</b>	<b>2.050.311.107</b>	<b>3.344.402.831</b>
Ông Phan Tấn Đạt	511.412.636	901.214.500
Ông Trần Đình Hà	482.954.409	739.988.500
Ông Lê Hoài Nam	415.421.471	55.000.000
Ông Nguyễn Văn Đông	190.843.591	271.713.833
Ông Nguyễn Quốc Phòng (đến ngày 9 tháng 6 năm 2023)	160.910.000	613.352.499
Ông Trần Hoàng Anh	126.000.000	-
Ông Đặng Quang Thung (đến ngày 31 tháng 3 năm 2023)	100.039.000	386.312.499
Ông Nguyễn Hoàn Sơn	62.730.000	376.821.000
<b>Thù lao Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT</b>	<b>252.000.000</b>	<b>504.000.000</b>
Ông Hoàng Nguyên Bình	126.000.000	252.000.000
Ông Tôn Thất Diên Khoa	126.000.000	252.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.302.311.107</b>	<b>3.848.402.831</b>

**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, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Đến 1 năm	338.103.800	336.710.333
Trên 1 - 5 năm	1.352.415.200	1.346.841.332
Trên 5 năm	3.346.113.918	3.500.186.048
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.036.632.918</b>	<b>5.183.737.713</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**37. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động*** (tiếp theo)

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, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Đến 1 năm	76.974.893.453	96.466.253.884
Trên 1 - 5 năm	332.761.950.609	194.396.019.265
Trên 5 năm	573.071.361.765	567.291.171.253
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>982.808.205.827</u></b>	<b><u>858.153.444.402</u></b>

***Cam kết các hợp đồng xây dựng***

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng nhà cửa và vật kiến trúc, 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 giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc 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>
<b>Doanh thu thuần</b>				
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	103.810.385.462	246.092.127.678	(76.913.737.500)	272.988.775.640
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận</i>	27.575.595.612	106.517.660.189	-	134.093.255.801
<i>Chi phí không phân bổ</i>				(31.513.614.054)
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>				30.884.067.394
<i>Chi phí tài chính</i>				(75.740.471.651)
<i>Phần lỗ trong công ty liên kết</i>				200.355.938
<i>Lợi nhuận khác</i>				20.448.805.154
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>				78.372.398.582
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>				(18.444.005.360)
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>				29.341.597
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>				<b>59.957.734.819</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>				
<i>Tài sản bộ phận</i>	3.649.851.576.612	1.566.951.017.138	(1.281.875.156.249)	3.934.927.437.501
<i>Tài sản không phân bổ</i>				406.059.717.314
<b>Tổng tài sản</b>				<b>4.340.987.154.815</b>
<i>Công nợ bộ phận</i>				2.193.144.746.499
<i>Công nợ không phân bổ</i>				159.481.428.070
<b>Tổng công nợ</b>				<b>2.352.626.174.569</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

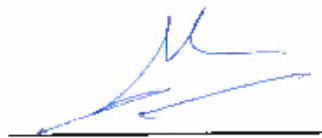
	Hoạt động kinh doanh khoáng sản	Hoạt động cho thuê khu công nghiệp	Loại trừ	VND Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần</b>				
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	240.885.485.882	514.481.016.744	(209.603.760.000)	545.762.742.626
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận</i>	70.049.957.032	151.569.935.556	-	221.619.892.588
<i>Chi phí không phân bổ</i>				(56.032.515.500)
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>				23.179.024.573
<i>Chi phí tài chính</i>				(62.013.812.755)
<i>Phần lỗ trong công ty liên kết</i>				(620.099.399)
<i>Lợi nhuận khác</i>				(803.561.168)
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>				125.328.928.339
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>				(25.788.436.645)
<i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>				(319.146.874)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>				<b>99.221.344.820</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>				
<i>Tài sản bộ phận</i>	3.466.182.113.624	1.577.405.307.264	(1.401.302.237.189)	3.642.285.183.699
<i>Tài sản không phân bổ</i>				495.677.778.101
<b>Tổng tài sản</b>				<b>4.137.962.961.800</b>
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>	1.987.736.305.908	870.770.394.253	(754.318.946.363)	2.104.187.753.798
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>				135.268.306.707
<b>Tổng công nợ</b>				<b>2.239.456.060.505</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc mua lại 350 trái phiếu trước hạn trị giá 35.000.000.000 VND theo yêu cầu của Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Lương Trọng Tín  
Người lập



Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng



Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023





**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Số 8 Nguyễn Thị Minh Khai, Thuận Giao, Thuận An, Bình Dương

Tel: 0274.3822602 - Fax: 0274.3823922

Mã số thuế : 3700148825



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

## **QUÝ III - 2023**

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1- Bảng cân đối kế toán riêng                 | (Mẫu số B01a - DN) |
| 2- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | (Mẫu số B02a- DN)  |
| 3- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | (Mẫu số B03a - DN) |
| 4- Thuyết minh báo cáo tài chính              | (Mẫu số B09a - DN) |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
**QUÝ III NĂM 2023**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính : đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.250.867.127.285</b>	<b>1.090.963.918.940</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>3.626.791.890</b>	<b>120.800.973.539</b>
1. Tiền	111		3.626.791.890	110.800.973.539
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	10.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.02	<b>-</b>	<b>10.000.000.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	10.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.204.978.718.479</b>	<b>922.298.807.959</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	85.541.143.089	109.643.280.865
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.585.803.514	2.338.992.178
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		452.394.089.890	155.361.089.890
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	717.776.003.419	709.270.642.983
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(55.318.321.433)	(54.315.197.957)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>33.863.215.719</b>	<b>27.647.459.408</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.05	33.863.215.719	27.647.459.408
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>8.398.401.197</b>	<b>10.216.678.034</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	8.398.401.197	10.216.678.034
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.097.609.914.600</b>	<b>2.370.327.520.223</b>
<b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>869.256.595.877</b>	<b>1.084.807.182.691</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		5.200.000.000	7.800.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.04	864.056.595.877	1.077.007.182.691
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>68.688.137.150</b>	<b>80.872.578.283</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	<b>57.858.330.013</b>	<b>68.380.705.930</b>
- Nguyên giá	222		245.136.046.451	245.397.852.312
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(187.277.716.438)	(177.017.146.382)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.08	<b>10.829.807.137</b>	<b>12.415.516.921</b>
- Nguyên giá	225		21.142.793.626	21.142.793.626
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(10.312.986.489)	(8.727.276.705)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.09	<b>-</b>	<b>76.355.432</b>
- Nguyên giá	228		1.680.382.990	1.680.382.990
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.680.382.990)	(1.604.027.558)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.10	<b>17.170.669.994</b>	<b>18.837.718.754</b>
- Nguyên giá	231		38.361.640.312	38.361.640.312
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(21.190.970.318)	(19.523.921.558)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>303.261.919.200</b>	<b>372.278.591.553</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.06	303.261.919.200	372.278.591.553
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>720.658.793.205</b>	<b>718.568.303.246</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		703.803.700.000	703.803.700.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		53.000.000.000	53.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(36.144.906.795)	(38.235.396.754)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>118.573.799.174</b>	<b>94.963.145.696</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	112.938.378.580	89.232.735.188
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.17	5.635.420.594	5.730.410.508
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>3.348.477.041.885</b>	<b>3.461.291.439.163</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ III NĂM 2023

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính : đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.618.949.992.486</b>	<b>1.783.339.221.309</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.092.225.027.148</b>	<b>958.695.227.960</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		12.431.469.767	43.731.318.481
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		63.332.868.658	620.534.476
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.12	31.048.760.713	41.156.057.457
4. Phải trả người lao động	314		2.505.604.262	2.456.571.185
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		46.890.775.143	37.255.588.718
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	100.542.611.636	32.649.550.397
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	796.374.437.370	758.029.979.742
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		39.098.499.599	42.795.627.504
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>526.724.965.338</b>	<b>824.643.993.349</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	-	440.211.993.864
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	500.233.134.614	357.669.626.261
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.16	26.491.830.724	26.762.373.224
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.729.527.049.399</b>	<b>1.677.952.217.854</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.18	<b>1.729.527.049.399</b>	<b>1.677.952.217.854</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		766.312.020.000	766.312.020.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.658.500	1.658.500
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(3.354.000.000)	(3.354.000.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		191.620.260.491	183.661.714.246
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		774.947.110.408	731.330.825.108
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		729.962.212.790	633.379.034.116
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		44.984.897.618	97.951.790.992
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>3.348.477.041.885</b>	<b>3.461.291.439.163</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

Lương Trọng Tín

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Hoàng Tâm

Lập, ngày 24 tháng 10 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Đình Hà

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ III NĂM 2023

Đơn vị tính : đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	43.592.711.488	127.762.126.275	189.057.475.654	548.026.022.060
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	43.190.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.3	43.592.711.488	127.762.126.275	189.057.475.654	547.982.832.060
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	41.401.202.533	91.029.358.259	149.629.487.989	387.368.432.903
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.191.508.955	36.732.768.016	39.427.987.665	160.614.399.157
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	44.872.022.366	50.938.988.610	141.282.239.035	122.679.275.999
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	27.406.797.447	37.314.663.821	109.294.483.132	100.673.795.973
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	VI.6	29.359.992.809	35.842.846.896	111.366.487.358	97.856.659.651
8. Chi phí bán hàng	25		1.172.283.716	5.735.819.875	4.661.343.421	16.653.223.829
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		5.814.845.037	9.270.874.753	20.353.980.260	28.422.425.195
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		12.669.605.121	35.350.398.177	46.400.419.887	137.544.230.159
11. Thu nhập khác	31		2.201.131.999	3.601.283.059	29.421.212.081	11.015.487.587
12. Chi phí khác	32		2.611.556.919	3.258.862.495	7.659.845.766	10.098.301.895
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(410.424.920)	342.420.564	21.761.366.315	917.185.692
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		12.259.180.201	35.692.818.741	68.161.786.202	138.461.415.851
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	-	(769.971.346)	-	9.384.976.349
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.8	63.851.463	(17.382.834)	94.989.914	198.153.020
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		12.195.328.738	36.480.172.921	68.066.796.288	128.878.286.482

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lương Trọng Tín

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Hoàng Tâm

Lập, ngày 27 tháng 10 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Đình Hà

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
QUÝ III NĂM 2023

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		400.497.015.053	885.060.918.238
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(384.245.498.035)	(441.009.748.983)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(9.674.706.105)	(27.017.945.907)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(97.081.229.030)	(61.995.083.965)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(3.000.000.000)	(9.182.588.156)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		56.909.836.110	69.680.662.908
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(53.551.363.742)	(106.320.968.400)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(90.145.945.749)</b>	<b>309.215.245.735</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(100.404.249.263)	(780.115.664.482)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		37.000.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(280.000.000)	(18.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		26.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.398.052.919	19.394.230.740
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(18.286.196.344)</b>	<b>(778.721.433.742)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	30.000.000.000
2. Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		828.687.659.968	918.773.513.717
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(834.938.547.642)	(518.102.013.549)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(2.491.151.882)	(8.007.704.994)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(8.742.039.556)</b>	<b>422.663.795.174</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 =20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(117.174.181.649)</b>	<b>(46.842.392.833)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>120.800.973.539</b>	<b>91.493.094.601</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 =50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>3.626.791.890</b>	<b>44.650.701.768</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lương Trọng Tín

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Hoàng Tâm

Lập, ngày 27 tháng 10 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Đình Hà

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2023

### I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1- Hình thức sở hữu vốn: Công Ty cổ phần.

- Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4603000226 ngày 27 tháng 4 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp. Công ty được chuyển đổi từ Công ty Khoáng sản và xây dựng Bình Dương (gọi tắt là "BIMICO") là doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3700148825 ngày 17/03/2022, Công ty tăng vốn điều lệ lên 766.312.020.000 đồng.

- Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 8 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Thuận Giao, Thành Phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương.

2- Lĩnh vực kinh doanh: Khai thác chế biến khoáng sản; Sản xuất công nghiệp; kinh doanh thương mại; dịch vụ; xây lắp.

3- Ngành nghề kinh doanh:

- 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, các công trình giao thông, công trình dân dụng, cụm công nghiệp, điện cơ mỏ.
- Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp.
- Cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản.
- Kinh doanh nhà ở.
- Sản xuất, gia công và kinh doanh các loại thép hình, cấu kiện bê tông đúc sẵn.
- Đầu tư kinh doanh khu du lịch (thực hiện theo quy hoạch của tỉnh)
- Khảo sát, đo đạc địa hình, thăm dò địa chất và thí công giếng khoan khai thác nước ngầm.

4- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

5- Tổng số cán bộ công nhân viên Công ty tại ngày 30/09/2023 là 178 người

6- Cấu trúc doanh nghiệp:

- Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty có 04 công ty con:

- + Công ty trách nhiệm hữu hạn Phát Triển Công Nghiệp KSB. Tỷ lệ góp vốn là 100 %
- + Hợp Tác Xã Dịch Vụ Vận Tải - Khai Khoáng Thăng Long. Tỷ lệ góp vốn là 100 %
- + Công ty trách nhiệm hữu hạn Cao lanh Minh Long KSB. Tỷ lệ góp vốn là 100 %
- + Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư KSB. Tỷ lệ góp vốn là 100 %

- Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty có 01 công ty liên kết:

- + Công Ty Cổ Phần Phú Nam Sơn. Tỷ lệ góp vốn là 50 %

### II- Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1- Niên độ kế toán : bắt đầu từ ngày 01/01/2023 kết thúc vào ngày 31/12/2023

2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán : Việt Nam đồng

### III- Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1- Chế độ kế toán áp dụng: Theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính.

2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

### IV- Các chính sách kế toán áp dụng

- Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

- Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản kỳ cược, kỳ quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

## 2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

## 3- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

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

- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

### *Các khoản cho vay*

- Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

### *Đầu tư vào công ty con*

- Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

### *Đầu tư vào công ty liên kết*

- Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

- Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

### *Hợp đồng hợp tác kinh doanh*

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) mà Công ty đã tham gia ký kết cho phép bên tham gia hợp đồng được hưởng lợi nhuận được chia phát sinh từ hoạt động của hợp tác kinh doanh. Vì vậy, các hợp đồng này được hạch toán theo quy định hiện hành.

## 4- Nguyên tắc ghi nhận nợ phải thu:

- Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

- Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

## 5- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định hữu hình và khấu hao:

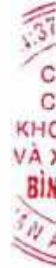
- Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do xây dựng hoặc sản xuất bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

- Chi tiết thời gian khấu hao như sau:

	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc và thiết bị	03 - 20
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 10

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



## 6- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình và hao mòn:

- Tài sản cố định vô hình, bao gồm quyền sử dụng đất và giá trị phần mềm máy tính, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất thể hiện các chi phí phát sinh để có quyền sử dụng khu đất nhà văn phòng Xi Nghiệp Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, Thành Phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 06 năm. Phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

## 7- Nguyên tắc ghi nhận thuê tài sản:

- Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

- Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

- Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó:

- Chi tiết thời gian khấu hao như sau:

	Số năm
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Thiết bị văn phòng	05 - 10

## 8- Nguyên tắc ghi nhận thuê hoạt động:

- Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản.

*Công ty là bên cho thuê*

- Doanh thu cho thuê hoạt động thể hiện phần doanh thu cho thuê đất tại Khu Công nghiệp Đất Cuốc tại Huyện Bắc Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương và cho thuê cơ sở hạ tầng, máy móc thiết bị tại Trung tâm Hội nghị Tiệc cưới Thanh Bình, nhà máy gạch Bình Phú. Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

## 9- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư và khấu hao :

- Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Đất Cuốc tại Huyện Bắc Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương; và quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng và máy móc thiết bị của Trung tâm Hội nghị Tiệc cưới Thanh Bình, Nhà máy gạch Bình Phú do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp đến bất động sản đầu tư.

- Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng bắt đầu từ khi đưa bất động sản vào khai thác và sử dụng đến hết thời gian đầu tư của dự án vào năm 2056 đối với quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Đất Cuốc, hết năm 2045 đối với cơ sở hạ tầng và máy móc thiết bị của Trung tâm Hội nghị Tiệc cưới Thanh Bình và năm 2040 đối với quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng và máy móc thiết bị của Nhà máy gạch Bình Phú.

## 10- Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang :

- Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

## 11- Nguyên tắc ghi nhận các khoản trả trước dài hạn :

- Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các khoản chi phí đền bù, giải tỏa, chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất để khai thác các mỏ đất, đá và chi phí cải tạo các mỏ đá được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng từ một năm đến ba năm. Riêng các chi phí trả trước dài hạn liên quan đến mỏ đá Tân Mỹ, mỏ đá Phước Vĩnh, mỏ sét Phước Hòa và mỏ cao lanh Minh Long được phân bổ theo sản lượng khai thác hàng năm tính trên tổng trữ lượng của mỏ.

## 12- Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu phát hành :

- Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

- Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

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

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

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

### 13- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu :

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

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (05) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

- Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

- Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

### 14- Nguyên tắc ghi nhận 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 Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho người sử dụng lao động trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được người sử dụng lao động chi trả trợ cấp thôi việc. Mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm Xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng 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 ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

### 15- Ngoại tệ:

- Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### 16- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:

- Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### 17- Thuế:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

- Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

- Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

- Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi tăng vào vốn chủ sở hữu.

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

### 18- Các quỹ:

- Các quỹ đầu tư phát triển, khen thưởng, phúc lợi và các quỹ khác nếu có sẽ được trích lập theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

V-Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán:

Đơn vị tính : đồng

	<u>30-09-2023</u>		<u>01-01-2023</u>	
	Giá trị	Dư phòng	Giá trị	Dư phòng
<b>01- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>				
- Tiền	3.626.791.890	-	110.800.973.539	-
- Các khoản tương đương tiền	-	-	10.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.626.791.890</b>		<b>120.800.973.539</b>	
<b>02- Các khoản đầu tư tài chính</b>				
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	10.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>		<b>10.000.000.000</b>	
<b>03- Phải thu của khách hàng</b>				
- Phải thu của hoạt động sản xuất kinh doanh	85.541.143.089	-	109.643.280.865	-
<b>Cộng</b>	<b>85.541.143.089</b>		<b>109.643.280.865</b>	
<b>04- Phải thu khác</b>				
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu lãi cho vay và lãi từ ủy thác đầu tư	85.703.951.159	-	43.836.902.808	-
- Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư	601.920.000.000	-	638.920.000.000	-
- Tạm ứng đền bù đất	30.068.624.496	-	26.497.083.596	-
- Các khoản phải thu khác	83.427.764	-	16.656.579	-
<b>Cộng</b>	<b>717.776.003.419</b>		<b>709.270.642.983</b>	
<b>b) Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ;	34.056.595.877	-	34.243.182.691	-
- Điều chuyển vốn	-	-	312.764.000.000	-
- Khoản đến bù giải phóng mặt bằng	830.000.000.000	-	730.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>864.056.595.877</b>		<b>1.077.007.182.691</b>	
<b>05- Hàng tồn kho</b>				
- Nguyên liệu, vật liệu	2.454.802.266	-	3.337.532.353	-
- Công cụ, dụng cụ	170.510.000	-	166.210.000	-
- Thành phẩm	26.117.336.398	-	23.900.250.589	-
- Hàng hóa	5.120.567.055	-	243.466.466	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>33.863.215.719</b>		<b>27.647.459.408</b>	
<b>06- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>				
- Tổng chi phí XDCB dở dang	<b>303.261.919.200</b>		<b>372.278.591.553</b>	
<i>Trong đó: Những công trình lớn:</i>				
+ KCN Đất Cuộc	78.934.573.622	-	130.541.730.135	-
+ Mỏ đá Tam Lập	145.221.035.560	-	145.221.035.560	-
+ Mỏ sét Phước Hoà	55.307.268.893	-	54.903.019.630	-
+ Mỏ đá Tân Mỹ	1.708.850.595	-	18.727.054.236	-
+ XDCB khác	22.090.190.530	-	22.885.751.992	-
<b>Cộng</b>	<b>303.261.919.200</b>		<b>372.278.591.553</b>	



07- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	69.776.024.445	150.097.891.148	22.007.318.872	3.516.617.847	245.397.852.312
- Mua trong kỳ	-	-	-	70.000.000	70.000.000
- Thanh lý trong kỳ	(331.805.861)	-	-	-	(331.805.861)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	69.444.218.584	150.097.891.148	22.007.318.872	3.586.617.847	245.136.046.451
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	45.178.246.339	108.398.677.438	20.381.623.991	3.058.598.614	177.017.146.382
- Khấu hao trong kỳ	1.991.877.612	7.943.198.851	493.942.563	163.356.891	10.592.375.917
- Thanh lý trong kỳ	(331.805.861)	-	-	-	(331.805.861)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	46.838.318.090	116.341.876.289	20.875.566.554	3.221.955.505	187.277.716.438
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ HH</b>					
- Tại ngày đầu năm	24.597.778.106	41.699.213.710	1.625.694.881	458.019.233	68.380.705.930
- Tại ngày cuối kỳ	22.605.900.494	33.756.014.859	1.131.752.318	364.662.342	57.858.330.013

\* Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 105.712.888.076 đồng

08- Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ thuê TC</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	-	21.142.793.626	-	-	21.142.793.626
<b>Số dư cuối kỳ</b>	-	21.142.793.626	-	-	21.142.793.626
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	-	8.727.276.705	-	-	8.727.276.705
- Khấu hao trong kỳ	-	1.585.709.784	-	-	1.585.709.784
<b>Số dư cuối kỳ</b>	-	10.312.986.489	-	-	10.312.986.489
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ thuê TC</b>					
- Tại ngày đầu năm	-	12.415.516.921	-	-	12.415.516.921
- Tại ngày cuối kỳ	-	10.829.807.137	-	-	10.829.807.137

Tài sản cố định cho thuê tài chính, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, thể hiện hợp đồng cho thuê tài chính số 90.18.06/CTTC ngày 06/11/2018 được ký với Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM.

09- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	200.000.000	1.480.382.990	1.680.382.990
<b>Số dư cuối kỳ</b>	200.000.000	1.480.382.990	1.680.382.990
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	200.000.000	1.404.027.558	1.604.027.558
- Khấu hao trong kỳ	-	76.355.432	76.355.432
<b>Số dư cuối kỳ</b>	200.000.000	1.480.382.990	1.680.382.990
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ VH</b>			
- Tại ngày đầu năm	-	76.355.432	76.355.432
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	-

- Tài sản cố định vô hình, bao gồm quyền sử dụng đất và giá trị phần mềm máy tính, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất thể hiện các chi phí phát sinh để có quyền sử dụng khu đất nhà văn phòng Xi Nghiệp Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, Thành Phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 06 năm. Phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

10- Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	23.354.040.227	1.607.721.600	-	13.399.878.485	38.361.640.312
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	37.148.307.596	14.458.848.917	-	51.607.156.513
- Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	(37.148.307.596)	(14.458.848.917)	-	(51.607.156.513)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	23.354.040.227	1.607.721.600	-	13.399.878.485	38.361.640.312
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	7.985.293.689	902.083.456	-	10.636.544.413	19.523.921.558
- Khấu hao trong kỳ	752.803.776	37.180.038.941	14.458.848.917	882.513.639	53.274.205.273
- Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	(37.148.307.596)	(14.458.848.917)	-	(51.607.156.513)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	8.738.097.465	933.814.801	-	11.519.058.052	21.190.970.318
<b>Giá trị còn lại</b>					
- Tại ngày đầu năm	15.368.746.538	705.638.144	-	2.763.334.072	18.837.718.754
- Tại ngày cuối kỳ	14.615.942.762	673.906.799	-	1.880.820.433	17.170.669.994

Bất động sản đầu tư thể hiện nhà cửa và máy móc thiết bị của Trung tâm Hội nghị tiệc cưới Thanh Bình; quyền sử dụng đất của nhà máy gạch Bình Phú; và cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp Đất Cuộc.

11- Chi phí trả trước	30-09-2023	01-01-2023
a) Ngắn hạn		
- Các khoản khác	8.398.401.197	10.216.678.034
b) Dài hạn		
- Các khoản khác	112.938.378.580	89.232.735.188
<b>Cộng</b>	<b>121.336.779.777</b>	<b>99.449.413.222</b>

12- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
- Thuế giá trị gia tăng	25.901.709.828	11.528.866.194	16.300.000.000	21.130.576.022
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.537.855.593	-	3.000.000.000	5.537.855.593
- Thuế thu nhập cá nhân	569.328.790	1.798.968.156	1.707.708.994	660.587.952
- Thuế tài nguyên	4.348.602.680	5.305.380.590	7.098.013.430	2.555.969.840
- Phí bảo vệ môi trường	1.798.560.566	2.314.722.108	2.949.511.368	1.163.771.306
- Thuế khác	-	14.949.704.717	14.949.704.717	-
<b>Cộng</b>	<b>41.156.057.457</b>	<b>35.897.641.765</b>	<b>46.004.938.509</b>	<b>31.048.760.713</b>

Trong đó:

Các khoản phải trả	30-09-2023	01-01-2023
- Thuế thu nhập cá nhân	660.587.952	569.328.790
- Thuế giá trị gia tăng	21.130.576.022	25.901.709.828
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.537.855.593	8.537.855.593
- Thuế tài nguyên	2.555.969.840	4.348.602.680
- Phí bảo vệ môi trường	1.163.771.306	1.798.560.566
<b>Cộng</b>	<b>31.048.760.713</b>	<b>41.156.057.457</b>

13- Phải trả khác	30-09-2023	01-01-2023
a) Ngắn hạn		
- Thủ lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các ủy ban; và thường cán bộ quản lý điều hành	11.786.366.838	11.261.119.234
- Nhận đặt cọc hợp đồng cho thuê đất	35.200.000.000	-
- Các khoản phải trả khác	53.556.244.798	21.388.431.163
<b>Cộng</b>	<b>100.542.611.636</b>	<b>32.649.550.397</b>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	481.283.000
- Công ty TNHH Phát Triển Công Nghiệp KSB (công ty con)	-	381.541.787.848
- Công ty TNHH CL Minh Long KSB (công ty con)	-	21.893.368.427
- HTX dịch vụ vận tải Khai khoáng Thăng Long (công ty con)	-	36.295.554.589
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>440.211.993.864</b>

14- Vay và nợ thuê tài chính	30-09-2023	01-01-2023
<b>a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>		
<b>Vay ngân hàng</b>		
- Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	79.958.796.600	119.573.118.379
- Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn	323.134.000.000	463.328.000.000
- Ngân hàng TNHH Indovina	50.000.000.000	-
<b>Vay Công ty Chứng khoán và cá nhân</b>		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	5.232.784.024	-
- Cá nhân	60.000.000.000	-
<b>Nợ thuê tài chính</b>		
- Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	825.558.771	3.302.235.102
<b>Phát hành trái phiếu đến hạn trả</b>		
- Trái phiếu KSBH2124001	280.000.000.000	175.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(2.776.702.025)	(3.173.373.739)
<b>Cộng</b>	<b>796.374.437.370</b>	<b>758.029.979.742</b>
<b>b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>		
<b>Vay ngân hàng</b>		
- Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn	326.067.000.000	185.843.000.000
<b>Vay công ty con</b>		
- Công ty TNHH Phát Triển Công Nghiệp KSB	94.141.888.598	-
- Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải - Khai khoáng Thăng Long	58.322.717.589	-
- Công ty TNHH Cao Lanh Minh Long KSB	21.701.528.427	-
<b>Phát hành trái phiếu dài hạn</b>		
- Trái phiếu KSBH2124001	-	175.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(3.173.373.739)
<b>Cộng</b>	<b>500.233.134.614</b>	<b>357.669.626.261</b>
<b>15- Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>30-09-2023</b>	<b>01-01-2023</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>16- Dự phòng phải trả</b>	<b>30-09-2023</b>	<b>01-01-2023</b>
<b>a) Dài hạn</b>		
- Dự phòng phải trả khác	26.491.830.724	26.762.373.224
<b>Cộng</b>	<b>26.491.830.724</b>	<b>26.762.373.224</b>

17- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

**Cộng**

30-09-2023

5.635.420.594

5.635.420.594

01-01-2023

5.730.410.508

5.730.410.508

18- Vốn chủ sở hữu

a- Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu :

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	736.312.020.000	1.658.500	168.319.761.996	(3.354.000.000)	635.236.390.629	1.536.515.831.125
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	140.515.119.877	140.515.119.877
- 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)
- Thủ lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các ủy ban	-	-	-	-	(5.600.000.000)	(5.600.000.000)
- Quỹ khác	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số dư cuối năm trước	766.312.020.000	1.658.500	183.661.714.246	(3.354.000.000)	731.330.825.108	1.677.952.217.854
Số dư đầu năm nay						
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	68.066.796.288	68.066.796.288
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.958.546.245	-	(7.958.546.245)	-
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(11.141.964.743)	(11.141.964.743)
- Thủ lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các ủy ban	-	-	-	-	(3.350.000.000)	(3.350.000.000)
- Quỹ khác	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số dư cuối kỳ	766.312.020.000	1.658.500	191.620.260.491	(3.354.000.000)	774.947.110.408	1.729.527.049.399

b- Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

- Vốn góp của các cổ đông

- Vốn góp của các đối tượng khác

**Cộng**

30-09-2023

766.312.020.000

-

766.312.020.000

01-01-2023

766.312.020.000

-

766.312.020.000

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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu

+ Vốn góp đầu năm

+ Vốn góp tăng trong kỳ

+ Vốn góp giảm trong kỳ

+ Vốn góp cuối kỳ

- Cổ tức, lợi nhuận đã chia

- Vốn khác của chủ sở hữu

766.312.020.000

-

-

766.312.020.000

-

-

766.312.020.000

-

-

766.312.020.000

-

-

d- Cổ tức

d- Cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

+ Cổ phiếu phổ thông

+ Cổ phiếu ưu đãi

- Số lượng cổ phiếu được mua lại

+ Cổ phiếu phổ thông

+ Cổ phiếu ưu đãi

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

+ Cổ phiếu phổ thông

+ Cổ phiếu ưu đãi

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :

30-09-2023

76.631.202

76.631.202

76.631.202

-

(335.400)

(335.400)

-

76.295.802

76.295.802

-

10.000

01-01-2023

76.631.202

76.631.202

76.631.202

-

(335.400)

(335.400)

-

76.295.802

76.295.802

-

10.000

e- Các quỹ của doanh nghiệp:	30-09-2023	01-01-2023
- Quỹ đầu tư phát triển	<u>191.620.260.491</u>	<u>183.661.714.246</u>

g- Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể		
- Lợi nhuận chưa phân phối	<u>774.947.110.408</u>	<u>731.330.825.108</u>

**VI - Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	<u>Quý III - 2023</u>	<u>Quý III - 2022</u>
		<i>Đơn vị tính: đồng</i>
<b>1 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)</b>	<b><u>43.592.711.488</u></b>	<b><u>127.762.126.275</u></b>
Trong đó		
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	43.592.711.488	127.762.126.275
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	-	-
<b>2 - Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)</b>		
- Hàng bán trả lại	-	-
<b>Cộng</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>3 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)</b>	<b><u>43.592.711.488</u></b>	<b><u>127.762.126.275</u></b>
Trong đó		
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	43.592.711.488	127.762.126.275
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	-	-
<b>4 - Giá vốn hàng bán (Mã số 11)</b>	<b><u>Quý III - 2023</u></b>	<b><u>Quý III - 2022</u></b>
- Giá vốn của thành phẩm đã bán và dịch vụ đã cung cấp	41.401.202.533	91.029.358.259
- Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	-	-
<b>Cộng</b>	<u>41.401.202.533</u>	<u>91.029.358.259</u>
<b>5 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)</b>	<b><u>Quý III - 2023</u></b>	<b><u>Quý III - 2022</u></b>
- Lãi tiền gửi	327.831.041	90.062.409
- Lãi cho vay	24.544.191.325	10.941.626.201
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	20.000.000.000	39.907.300.000
<b>Cộng</b>	<u>44.872.022.366</u>	<u>50.938.988.610</u>
<b>6 - Chi phí tài chính (Mã số 22)</b>	<b><u>Quý III - 2023</u></b>	<b><u>Quý III - 2022</u></b>
- Chi phí lãi vay	29.359.992.809	35.842.846.896
- (Hoàn nhập dự phòng) dự phòng các khoản đầu tư	(1.971.681.095)	1.471.816.925
- Chi phí khác	18.485.733	-
<b>Cộng</b>	<u>27.406.797.447</u>	<u>37.314.663.821</u>
<b>7 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)</b>	<b><u>Quý III - 2023</u></b>	<b><u>Quý III - 2022</u></b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	(769.971.346)
<b>Cộng</b>	<u>-</u>	<u>(769.971.346)</u>

8 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)	<u>Quý III - 2023</u>	<u>Quý III - 2022</u>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	63.851.463	(17.382.834)
	<b>63.851.463</b>	<b>(17.382.834)</b>
9 - Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	<u>Quý III - 2023</u>	<u>Quý III - 2022</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.221.487.992	31.361.092.178
- Chi phí nhân công	5.756.164.181	12.252.959.055
- Chi phí khấu hao	4.451.719.841	5.218.865.225
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.185.632.014	36.284.690.454
- Chi phí khác bằng tiền	4.773.327.258	20.918.445.975
<b>Cộng</b>	<b>48.388.331.286</b>	<b>106.036.052.887</b>

VII – Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Đơn vị tính: .....)

1-Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

2 - Nghiệp vụ và số dư các bên có liên quan

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

	<u>Quý III - 2023</u>	<u>Quý III - 2022</u>
Thù lao và tiền lương của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám Đốc và Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT:	738.275.455	2.126.356.015

Trong quý, công ty đã có các giao dịch với công ty con, công ty liên kết:

Doanh thu bán hàng	<u>Quý III - 2023</u>	<u>Quý III - 2022</u>
Công ty TNHH Phát Triển Công Nghiệp KSB	-	-
Công ty TNHH Cao Lanh Minh Long KSB	-	-
<b>Cộng</b>		
<b>Lợi nhuận được chia</b>	<u>Quý III - 2023</u>	<u>Quý III - 2022</u>
Công ty TNHH Phát Triển Công Nghiệp KSB	20.000.000.000	30.000.000.000
<b>Lãi cho vay</b>	<u>Quý III - 2023</u>	<u>Quý III - 2022</u>
Công ty cổ phần Phú Nam Sơn	572.055.000	433.809.000
Công ty TNHH Đầu Tư KSB	12.619.588.383	-
<b>Cộng</b>	<b>13.191.643.383</b>	<b>433.809.000</b>
<b>Chi phí lãi vay</b>	<u>Quý III - 2023</u>	<u>Quý III - 2022</u>
Công ty TNHH Phát Triển Công Nghiệp KSB	2.660.259.453	-
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải - Khai khoáng Thăng Long	1.139.943.019	-
Công ty TNHH Cao Lanh Minh Long KSB	438.339.034	-
<b>Cộng</b>	<b>4.238.541.506</b>	<b>-</b>

Vào ngày cuối kỳ báo cáo, số dư các khoản phải thu và phải trả với công ty con, công ty liên kết:

Phải trả khác dài hạn	<u>30-09-2023</u>	<u>01-01-2023</u>
Công ty TNHH Phát Triển Công Nghiệp KSB	-	381.541.787.848
Công ty TNHH Cao Lanh Minh Long KSB	-	21.893.368.427
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải - Khai khoáng Thăng Long	-	36.295.554.589
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>439.730.710.864</b>

	<u>30-09-2023</u>	<u>01-01-2023</u>
<b>Phải trả Vay dài hạn</b>		
Công ty TNHH Phát Triển Công Nghiệp KSB	94.141.888.598	-
Công ty TNHH Cao Lanh Minh Long KSB	58.322.717.589	-
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải - Khai khoáng Thăng Long	21.701.528.427	-
<b>Cộng</b>	<b>174.166.134.614</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu khác dài hạn</b>	<u>30-09-2023</u>	<u>01-01-2023</u>
Công ty TNHH Đầu Tư KSB	-	312.764.000.000
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>	<u>30-09-2023</u>	<u>01-01-2023</u>
Công ty cổ phần Phú Nam Sơn	3.266.548.000	1.965.122.000
Công ty TNHH Đầu Tư KSB	24.959.108.383	-
<b>Cộng</b>	<b>28.225.656.383</b>	<b>1.965.122.000</b>
<b>Phải thu cho vay ngắn hạn</b>	<u>30-09-2023</u>	<u>01-01-2023</u>
Công ty cổ phần Phú Nam Sơn	14.500.000.000	14.500.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư KSB	313.033.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>327.533.000.000</b>	<b>14.500.000.000</b>

3 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế của quý III/2023 so với cùng kỳ quý III/2022 :

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Quý III - 2023</u>	<u>Quý III - 2022</u>	<u>Chênh lệch</u>	<u>% tăng/giảm</u>
Doanh thu	90.665.865.853	182.302.397.944	(91.636.532.091)	-50%
Chi Phí	78.406.685.652	146.609.579.203	(68.202.893.551)	-47%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.195.328.738	36.480.172.921	(24.284.844.183)	-67%

**Nguyên nhân :**

- Lợi nhuận sau thuế quý III/2023 giảm 67% so với quý III/2022 chủ yếu là do:

- + Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 84 tỷ đồng so với cùng kỳ.
- + Doanh thu hoạt động tài chính giảm 6 tỷ đồng so với cùng kỳ.

**VIII- Những thông tin khác**

- 1 - Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác.
- 2 - Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- 3 - Thông tin về các bên có liên quan.
- 4 - Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước).
- 5 - Thông tin về hoạt động liên tục.
- 6- Những thông tin khác.

**NGƯỜI LẬP BIỂU**



**Lương Trọng Tín**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**



**Nguyễn Hoàng Tâm**

Lập, ngày 27 tháng 10 năm 2023

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Trần Đình Hà**



**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Số 8 Nguyễn Thị Minh Khai, Thuận Giao, Thuận An, Bình Dương

Tel: 0274.3822602 - Fax: 0274.3823922

Mã số thuế : 3700148825



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2023**

- |  |                      |
|--|----------------------|
| 1- Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | (Mẫu số B01 – DN/HN) |
| 2- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | (Mẫu số B02 – DN/HN) |
| 3- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | (Mẫu số B03 – DN/HN) |
| 4- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất        | (Mẫu số B09 – DN)    |





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính : đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.943.024.582.491</b>	<b>2.058.952.095.072</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>57.280.730.976</b>	<b>122.310.178.437</b>
1. Tiền	111		57.280.730.976	112.310.178.437
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	10.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.02	<b>-</b>	<b>10.000.000.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	10.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.826.275.366.637</b>	<b>1.867.221.684.021</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	173.666.057.438	187.575.318.780
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		32.136.153.167	10.449.002.178
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		223.361.089.890	239.361.089.890
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	1.465.162.596.475	1.496.400.737.629
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(68.050.530.333)	(66.564.464.456)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>34.867.324.966</b>	<b>28.357.356.032</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.05	34.867.324.966	28.357.356.032
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>24.601.159.912</b>	<b>31.062.876.582</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	24.535.100.119	31.006.708.901
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		66.059.793	56.167.681
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.308.873.917.067</b>	<b>2.183.820.151.356</b>
<b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.080.818.623.744</b>	<b>876.404.385.860</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		5.200.000.000	7.800.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.04	1.075.618.623.744	868.604.385.860
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>82.820.632.771</b>	<b>96.765.612.976</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	71.990.825.634	84.264.509.092
- Nguyên giá	222		309.093.017.818	309.354.823.679
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(237.102.192.184)	(225.090.314.587)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.08	10.829.807.137	12.415.516.921
- Nguyên giá	225		21.142.793.626	21.142.793.626
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(10.312.986.489)	(8.727.276.705)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.09	-	85.586.963
- Nguyên giá	228		1.859.582.990	1.859.582.990
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.859.582.990)	(1.773.996.027)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.10	<b>120.453.090.083</b>	<b>125.379.460.022</b>
- Nguyên giá	231		198.994.282.106	198.994.282.106
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(78.541.192.023)	(73.614.822.084)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>438.411.987.852</b>	<b>516.049.670.432</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.06	438.411.987.852	516.049.670.432
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>340.935.217.432</b>	<b>338.953.583.945</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.17	34.629.217.432	32.647.583.945
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		306.306.000.000	306.306.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>245.434.365.185</b>	<b>230.267.438.121</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	206.757.798.889	186.557.096.990
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.18	4.758.269.928	4.436.524.284
5. Lợi thế thương mại	269		33.918.296.368	39.273.816.847
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>4.251.898.499.558</b>	<b>4.242.772.246.428</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính : đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.247.680.118.245</b>	<b>2.301.911.131.618</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.366.870.690.276</b>	<b>1.341.966.239.032</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		15.782.240.654	47.024.767.908
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		63.537.896.045	687.441.315
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.12	82.844.301.317	64.320.928.996
4. Phải trả người lao động	314		3.731.714.956	2.971.326.593
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		36.458.660.159	37.381.722.809
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	20.474.069.048	20.756.639.928
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	308.568.871.128	367.997.804.237
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	796.374.437.370	758.029.979.742
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		39.098.499.599	42.795.627.504
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>880.809.427.969</b>	<b>959.944.892.586</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	523.969.310.622	571.087.012.374
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	2.680.702.724	2.978.363.275
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	326.067.000.000	357.669.626.261
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.16	28.092.414.623	28.209.890.676
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.004.218.381.313</b>	<b>1.940.861.114.810</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.19	<b>2.004.218.381.313</b>	<b>1.940.861.114.810</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		766.312.020.000	766.312.020.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.658.500	1.658.500
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(3.354.000.000)	(3.354.000.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		192.683.858.598	184.725.312.353
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.048.574.844.215	993.176.123.957
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		991.807.511.639	883.656.017.956
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		56.767.332.576	109.520.106.001
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>4.251.898.499.558</b>	<b>4.242.772.246.428</b>

Lập, ngày 30 tháng 10 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





Trần Đình Hà

Lương Trọng Tín

Nguyễn Hoàng Tâm

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2023

Đơn vị tính : đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	117.347.386.188	155.958.433.262	390.336.161.828	701.764.365.888
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	43.190.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.3	117.347.386.188	155.958.433.262	390.336.161.828	701.721.175.888
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	70.857.036.788	105.184.165.520	209.752.556.627	429.327.015.558
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		46.490.349.400	50.774.267.742	180.583.605.201	272.394.160.330
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	15.674.315.409	49.063.977.806	46.558.382.803	72.243.002.379
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	25.139.937.036	35.842.846.896	100.880.408.687	97.856.659.651
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	VI.6	25.121.451.303	35.842.846.896	100.861.922.954	97.856.659.651
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1.781.277.549	(1.116.073.023)	1.981.633.487	(1.736.172.422)
9. Chi phí bán hàng	25		1.267.767.934	5.931.526.735	9.667.445.107	33.701.784.536
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		9.744.219.839	13.567.466.647	32.858.156.720	41.829.724.346
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21-22) + 24 - (25+26)]	30		27.794.017.549	43.380.332.247	85.717.610.977	169.512.821.754
12. Thu nhập khác	31		3.181.262.719	7.826.738.019	32.320.407.935	17.166.300.791
13. Chi phí khác	32		7.147.782.569	8.300.986.688	15.838.122.631	18.444.110.628
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(3.966.519.850)	(474.248.669)	16.482.285.304	(1.277.809.837)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		23.827.497.699	42.906.083.578	102.199.896.281	168.235.011.917
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	4.228.405.319	2.027.639.667	22.672.410.679	27.816.076.312
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.8	(292.404.047)	205.831.771	(321.745.644)	524.978.645
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		19.891.496.427	40.672.612.140	79.849.231.246	139.893.956.960
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		19.891.496.427	40.672.612.140	79.849.231.246	139.893.956.960
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10	224	467	900	1.587

Lập, ngày 27 tháng 10 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lương Trọng Tín



Nguyễn Hoàng Tâm



Trần Đình Hà

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
**QUÝ III NĂM 2023**

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		634.993.667.581	569.117.138.191
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(446.570.476.067)	(423.222.530.636)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(18.282.405.023)	(38.944.675.865)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(97.081.229.030)	(61.995.083.965)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(6.824.252.105)	(35.259.967.022)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		145.807.464.432	140.841.628.154
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(145.605.963.128)	(186.119.107.036)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>66.436.806.660</b>	<b>(35.582.598.179)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(217.904.249.263)	(417.999.664.482)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		37.000.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(52.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		26.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		20.442.612.464	39.576.644.845
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(134.461.636.799)</b>	<b>(430.423.019.637)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	30.000.000.000
2. Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		706.387.659.968	918.773.513.717
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(700.901.125.408)	(518.102.013.549)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(2.491.151.882)	(8.007.704.994)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>2.995.382.678</b>	<b>422.663.795.174</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 =20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(65.029.447.461)</b>	<b>(43.341.822.642)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>122.310.178.437</b>	<b>94.189.722.384</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 =50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>57.280.730.976</b>	<b>50.847.899.742</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lương Trọng Tín

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Hoàng Tâm

Lập, ngày 27 tháng 10 năm 2023  
TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Đình Hà

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2023

### I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1- Hình thức sở hữu vốn: Công Ty cổ phần.

- Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4603000226 ngày 27 tháng 4 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp. Công ty được chuyển đổi từ Công ty Khoáng sản và xây dựng Bình Dương (gọi tắt là "BIMICO") là doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3700148825 ngày 17/03/2022, Công ty tăng vốn điều lệ lên 766.312.020.000 đồng.

- Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 8 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Thuận Giao, Thành Phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương.

2- Lĩnh vực kinh doanh: Khai thác chế biến khoáng sản; Sản xuất công nghiệp; kinh doanh thương mại; dịch vụ; xây lắp.

3- Ngành nghề kinh doanh:

- 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, các công trình giao thông, công trình dân dụng, cụm công nghiệp, điện cơ mỏ.
- Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp.
- Cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản.
- Kinh doanh nhà ở.
- Sản xuất, gia công và kinh doanh các loại thép hình, cấu kiện bê tông đúc sẵn.
- Đầu tư kinh doanh khu du lịch (thực hiện theo quy hoạch của tỉnh)
- Khảo sát, đo đạc địa hình, thăm dò địa chất và thi công giếng khoan khai thác nước ngầm.

4- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

5- Tổng số cán bộ công nhân viên Công ty mẹ và công ty con tại ngày 30/09/2023 là 250 người

6- Cấu trúc doanh nghiệp:

- Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty bao gồm Công ty mẹ, 04 công ty con và 01 Công ty liên kết.

- Thông tin chi tiết về Công ty con và Công ty liên kết:

Stt	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty trách nhiệm hữu hạn Phát Triển Công Nghiệp KSB	Bình Dương	100%	100%	Phát triển Khu công nghiệp
2	Hợp Tác Xã Dịch Vụ Vận Tải - Khai Khoáng Thăng Long	Đồng Nai	100%	100%	Khai thác, chế biến khoáng sản
3	Công ty trách nhiệm hữu hạn Cao lanh Minh Long KSB	Bình Dương	100%	100%	Khai thác, chế biến khoáng sản
4	Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư KSB	Bình Dương	100%	100%	Hoạt động đầu tư, dịch vụ tài chính

Stt	Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công Ty Cổ Phần Phú Nam Sơn	Thanh Hóa	50%	50%	Cung cấp vật liệu xây dựng

### II- Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1- Niên độ kế toán : bắt đầu từ ngày 01/01/2023 kết thúc vào ngày 31/12/2023

2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán : Việt Nam đồng

### III- Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1- Chế độ kế toán áp dụng: Theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn lập báo cáo tài chính hợp nhất.

2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

#### IV- Các chính sách kế toán áp dụng

- Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

##### 1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền:

- Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

##### 2- Lợi thế thương mại:

- Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

- Khi bán công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

##### 3- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

##### 4- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

###### *Các khoản cho vay*

- Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

###### *Đầu tư vào công ty liên kết*

- Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

- Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

###### *Hợp đồng hợp tác kinh doanh*

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) mà Công ty đã tham gia ký kết cho phép bên tham gia hợp đồng được hưởng lợi nhuận được chia phát sinh từ hoạt động của hợp tác kinh doanh. Vì vậy, các hợp đồng này được hạch toán theo quy định hiện hành.

##### 5- Nguyên tắc ghi nhận nợ phải thu:

- Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

- Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

##### 6- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định hữu hình và khấu hao:

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

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do xây dựng hoặc sản xuất bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

- Chi tiết thời gian khấu hao như sau:

	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc và thiết bị	03 - 20
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 10

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

## 7- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình và hao mòn:

- Tài sản cố định vô hình, bao gồm quyền sử dụng đất và giá trị phần mềm máy tính, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất thể hiện các chi phí phát sinh để có quyền sử dụng khu đất nhà văn phòng Xi Nghiệp Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, Thành Phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 06 năm. Phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

## 8- Nguyên tắc ghi nhận thuê tài sản:

- Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

- Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

- Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó:

- Chi tiết thời gian khấu hao như sau:

	Số năm
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Thiết bị văn phòng	05 - 10

## 9- Nguyên tắc ghi nhận thuê hoạt động:

- Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản.

*Công ty là bên cho thuê*

- Doanh thu cho thuê hoạt động thể hiện phần doanh thu cho thuê đất tại Khu Công nghiệp Đất Cuốc tại Huyện Bắc Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương và cho thuê cơ sở hạ tầng, máy móc thiết bị tại Trung tâm Hội nghị tiệc cưới Thanh Bình, Nhà máy gạch Bình Phú. Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

## 10- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư và khấu hao :

- Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Đất Cuốc tại Huyện Bắc Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương, và quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng và máy móc thiết bị của Trung tâm Hội nghị Tiệc cưới Thanh Bình, Nhà máy gạch Bình Phú do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp đến bất động sản đầu tư.

- Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng bắt đầu từ khi đưa bất động sản vào khai thác và sử dụng đến hết thời gian đầu tư của dự án vào năm 2056 đối với quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Đất Cuốc, hết năm 2045 đối với cơ sở hạ tầng và máy móc thiết bị của Trung tâm Hội nghị Tiệc cưới Thanh Bình và năm 2040 đối với quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng và máy móc thiết bị của Nhà máy gạch Bình Phú.

## 11- Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang :

- Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

## 12- Nguyên tắc ghi nhận các khoản trả trước dài hạn :

- Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các khoản chi phí đền bù, giải tỏa, chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất để khai thác các mỏ đất, đá và chi phí cải tạo các mỏ đã được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng từ một năm đến ba năm. Riêng các chi phí trả trước dài hạn liên quan đến mỏ đá Tân Mỹ, mỏ đá Phước Vĩnh, mỏ sét Phước Hòa và mỏ cao lanh Minh Long được phân bổ theo sản lượng khai thác hàng năm tính trên tổng trữ lượng của mỏ.

### 13- Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả :

- Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 14- Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu phát hành :

- Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

- Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

- Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

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

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

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

### 15- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu :

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

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (05) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

- Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

- Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

### 16- Nguyên tắc ghi nhận 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 Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho người sử dụng lao động trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được người sử dụng lao động chi trả trợ cấp thôi việc. Mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm Xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng 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 ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 17- Ngoại tệ:

- Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Y  
4  
3  
JN  
JN  
BIN



**18- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:**

- Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**19- Thuế:**

- Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

- Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

- Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

- Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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

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

**20- Các quỹ:**

- Các quỹ đầu tư phát triển, khen thưởng, phúc lợi và các quỹ khác nếu có sẽ được trích lập theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

**V-Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán:**

	<u>30-09-2023</u>	<i>Đơn vị tính : đồng</i> <u>01-01-2023</u>
<b>01- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<u>30-09-2023</u>	<u>01-01-2023</u>
- Tiền	57.280.730.976	112.310.178.437
- Các khoản tương đương tiền	-	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<u>57.280.730.976</u>	<u>122.310.178.437</u>
<b>02- Các khoản đầu tư tài chính</b>	<u>30-09-2023</u>	<u>01-01-2023</u>
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	-	<u>10.000.000.000</u>
<b>03- Phải thu của khách hàng</b>	<u>30-09-2023</u>	<u>01-01-2023</u>
Phải thu của hoạt động kinh doanh khoáng sản	91.625.456.998	116.260.734.334
Phải thu của hoạt động cho thuê khu công nghiệp	82.040.600.440	71.314.584.446
<b>Cộng</b>	<u>173.666.057.438</u>	<u>187.575.318.780</u>



	<u>30-09-2023</u>		<u>01-01-2023</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dư phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dư phòng</u>
<b>04 - Phải thu khác</b>				
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu lãi cho vay và lãi từ ủy thác đầu tư	81.964.568.802	-	54.884.574.041	-
- Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư	1.205.220.000.000	-	1.242.220.000.000	-
- Phải thu từ thanh lý hợp đồng	131.579.000.000	-	131.579.000.000	-
- Cổ tức	8.930.000.000	-	8.930.000.000	-
- Tạm ứng đến bù đất	37.293.584.089	-	56.678.491.189	-
- Các khoản phải thu khác	175.443.584	-	2.108.672.399	-
<b>Cộng</b>	<b>1.465.162.596.475</b>		<b>1.496.400.737.629</b>	
<b>b) Dài hạn</b>				
- Kỳ cược, kỳ quỹ;	36.544.844.501	-	36.455.606.617	-
- Khoản đến bù giải phóng mặt bằng	1.037.878.000.000	-	829.878.000.000	-
- Các khoản phải thu khác	1.195.779.243	-	2.270.779.243	-
<b>Cộng</b>	<b>1.075.618.623.744</b>		<b>868.604.385.860</b>	

	<u>30-09-2023</u>		<u>01-01-2023</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dư phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dư phòng</u>
<b>05- Hàng tồn kho</b>				
- Nguyên liệu, vật liệu	3.263.953.513	-	3.998.322.577	-
- Công cụ, dụng cụ	365.468.000	-	215.316.400	-
- Thành phẩm	26.117.336.398	-	23.900.250.589	-
- Hàng hóa	5.120.567.055	-	243.466.466	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>34.867.324.966</b>		<b>28.357.356.032</b>	

	<u>30-09-2023</u>	<u>01-01-2023</u>
<b>06- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>		
- Tổng chi phí XDCB dở dang	<b>438.411.987.852</b>	<b>516.049.670.432</b>
<i>Trong đó: Những công trình lớn:</i>		
+ Chi phí đến bù + XDCB KCN Đất Cuộc	202.858.756.374	272.586.923.114
+ Mô đá Tam Lập	145.221.035.560	145.221.035.560
+ Mô sét Phước Hoà	55.307.268.893	54.903.019.630
+ Mô đá Tân Mỹ	1.708.850.595	18.727.054.236
+ XDCB khác	33.316.076.430	24.611.637.892
<b>Cộng</b>	<b>438.411.987.852</b>	<b>516.049.670.432</b>

07 - Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
Số dư đầu 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
- Thanh lý trong năm	(331.805.861)	-	-	-	-	(331.805.861)
- Mua mới trong năm	-	-	-	70.000.000	-	70.000.000
Số dư cuối kỳ	99.963.449.025	171.927.061.681	28.770.547.899	5.697.822.611	2.734.136.602	309.093.017.818
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu 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
- Khấu hao trong kỳ	2.764.183.012	8.318.877.844	843.817.563	261.849.807	154.955.232	12.343.683.458
- Thanh lý trong năm	(331.805.861)	-	-	-	-	(331.805.861)
Số dư cuối kỳ	65.666.262.905	138.472.557.222	26.477.017.694	4.572.725.961	1.913.628.402	237.102.192.184
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ HH</b>						
- Tại ngày đầu năm	37.061.369.132	41.773.382.303	3.137.347.768	1.316.946.457	975.463.432	84.264.509.092
- Tại ngày cuối kỳ	34.297.186.120	33.454.504.459	2.293.530.205	1.125.096.650	820.508.200	71.990.825.634

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 132.728.826.646 đồng.

08- Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ thuê TC</b>					
Số dư đầu năm	-	21.142.793.626	-	-	21.142.793.626
Số dư cuối kỳ	-	21.142.793.626	-	-	21.142.793.626
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	-	8.727.276.705	-	-	8.727.276.705
- Khấu hao trong kỳ	-	1.585.709.784	-	-	1.585.709.784
Số dư cuối kỳ	-	10.312.986.489	-	-	10.312.986.489
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ thuê TC</b>					
- Tại ngày đầu năm	-	12.415.516.921	-	-	12.415.516.921
- Tại ngày cuối kỳ	-	10.829.807.137	-	-	10.829.807.137

Tài sản cố định cho thuê tài chính, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, thể hiện hợp đồng cho thuê tài chính số 90.18.06/CTTC ngày 06/11/2018 được ký với Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM.

09- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>				
Số dư đầu năm	200.000.000	1.659.582.990	-	1.859.582.990
Số dư cuối kỳ	200.000.000	1.659.582.990	-	1.859.582.990
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	200.000.000	1.573.996.027	-	1.773.996.027
- Khấu hao trong kỳ	-	85.586.963	-	85.586.963
Số dư cuối kỳ	200.000.000	1.659.582.990	-	1.859.582.990
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ VH</b>				
- Tại ngày đầu năm	-	85.586.963	-	85.586.963
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	-	-

- Tài sản cố định vô hình, bao gồm quyền sử dụng đất và giá trị phần mềm máy tính, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất thể hiện các chi phí phát sinh để có quyền sử dụng khu đất nhà văn phòng Xi Nghiệp Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, Thành Phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 06 năm. Phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

#### 10- Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	23.354.040.227	1.607.721.600	160.632.641.794	13.399.878.485	198.994.282.106
- Mua trong kỳ	-	15.498.468.925	5.166.156.308	-	20.664.625.233
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	50.716.619.509	19.054.274.504	-	69.770.894.013
- Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	(66.215.088.434)	(24.220.430.812)	-	(90.435.519.246)
Số dư cuối kỳ	23.354.040.227	1.607.721.600	160.632.641.794	13.399.878.485	198.994.282.106
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	7.985.293.689	902.083.456	54.090.900.526	10.636.544.413	73.614.822.084
- Khấu hao trong kỳ	752.803.776	66.246.819.779	27.479.751.991	882.513.639	95.361.889.185
- Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	(66.215.088.434)	(24.220.430.812)	-	(90.435.519.246)
Số dư cuối kỳ	8.738.097.465	933.814.801	57.350.221.705	11.519.058.052	78.541.192.023
<b>Giá trị còn lại</b>					
- Tại ngày đầu năm	15.368.746.538	705.638.144	106.541.741.268	2.763.334.072	125.379.460.022
- Tại ngày cuối kỳ	14.615.942.762	673.906.799	103.282.420.089	1.880.820.433	120.453.090.083

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Đất Cuốc tại Huyện Bắc Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương; nhà cửa và máy móc thiết bị của Trung tâm Hội nghị tiệc cưới Thanh Bình; quyền sử dụng đất của nhà máy gạch Bình Phú.

#### 11- Chi phí trả trước

	<u>30-09-2023</u>	<u>01-01-2023</u>
a) Ngắn hạn		
- Các khoản khác	24.535.100.119	31.006.708.901
b) Dài hạn		
- Các khoản khác	206.757.798.889	186.557.096.990
<b>Cộng</b>	<b>231.292.899.008</b>	<b>217.563.805.891</b>

#### 12- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
- Thuế giá trị gia tăng	28.065.044.693	24.538.565.438	19.176.297.169	33.427.312.962
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.826.308.614	22.472.410.679	6.624.252.105	44.674.467.188
- Thuế thu nhập cá nhân	778.019.503	1.922.285.580	1.953.025.062	747.280.021
- Thuế tái nguyên	4.661.674.160	8.150.640.500	10.085.344.820	2.726.969.840
- Phí bảo vệ môi trường	1.989.882.026	3.439.665.873	4.161.276.593	1.268.271.306
- Thuế khác	-	16.012.647.935	16.012.647.935	-
<b>Cộng</b>	<b>64.320.928.996</b>	<b>76.536.216.005</b>	<b>58.012.843.684</b>	<b>82.844.301.317</b>

Trong đó:

Các khoản phải trả	<u>30-09-2023</u>	<u>01-01-2023</u>
- Thuế giá trị gia tăng	33.427.312.962	28.065.044.693
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	44.674.467.188	28.826.308.614
- Thuế thu nhập cá nhân	747.280.021	778.019.503
- Thuế tái nguyên	2.726.969.840	4.661.674.160
- Phí bảo vệ môi trường	1.268.271.306	1.989.882.026
	<b>82.844.301.317</b>	<b>64.320.928.996</b>

13- Phải trả khác	<u>30-09-2023</u>	<u>01-01-2023</u>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Thù lao, ngân sách hoạt động của HDQT và các ủy ban; và thưởng cán bộ quản lý điều hành	11.786.366.838	11.261.119.234
- Nhận đặt cọc hợp đồng cho thuê đất	238.436.026.728	334.959.873.502
- Các khoản phải trả khác	58.346.477.562	21.776.811.501
<b>Cộng</b>	<b><u>308.568.871.128</u></b>	<b><u>367.997.804.237</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.680.702.724	2.978.363.275
<b>Cộng</b>	<b><u>2.680.702.724</u></b>	<b><u>2.978.363.275</u></b>
<b>14- Vay và nợ thuê tài chính</b>		
<b>a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b><u>30-09-2023</u></b>	<b><u>01-01-2023</u></b>
<b>Vay ngân hàng</b>		
- Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	79.958.796.600	119.573.118.379
- Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn	323.134.000.000	463.328.000.000
- Ngân hàng TNHH Indovina	50.000.000.000	-
<b>Vay Công ty Chứng khoán và cá nhân</b>		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	5.232.784.024	-
- Cá nhân	60.000.000.000	-
<b>Nợ thuê tài chính</b>		
- Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	825.558.771	3.302.235.102
<b>Phát hành trái phiếu đến hạn trả</b>		
- Trái phiếu KSBH2124001	280.000.000.000	175.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(2.776.702.025)	(3.173.373.739)
<b>Cộng</b>	<b><u>796.374.437.370</u></b>	<b><u>758.029.979.742</u></b>
<b>b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b><u>30-09-2023</u></b>	<b><u>01-01-2023</u></b>
<b>Vay ngân hàng</b>		
- Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn	326.067.000.000	185.843.000.000
<b>Phát hành trái phiếu dài hạn</b>		
- Trái phiếu KSBH2124001	-	175.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(3.173.373.739)
<b>Cộng</b>	<b><u>326.067.000.000</u></b>	<b><u>357.669.626.261</u></b>
<b>15- Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b><u>30-09-2023</u></b>	<b><u>01-01-2023</u></b>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	20.474.069.048	20.756.639.928
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	523.969.310.622	571.087.012.374
<b>Cộng</b>	<b><u>544.443.379.670</u></b>	<b><u>591.843.652.302</u></b>
<b>16- Dự phòng phải trả</b>	<b><u>30-09-2023</u></b>	<b><u>01-01-2023</u></b>
<b>a) Dài hạn</b>		
- Dự phòng phải trả khác	28.092.414.623	28.209.890.676
<b>Cộng</b>	<b><u>28.092.414.623</u></b>	<b><u>28.209.890.676</u></b>

## 17- Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Tình trạng	30-09-2023		01-01-2023	
		% sở hữu	Giá gốc đầu tư	% sở hữu	Giá gốc đầu tư
Công Ty Cổ Phần Phú Nam Sơn	Đang hoạt động	50%	53.000.000.000	50%	53.000.000.000

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 được trình bày như sau:

## Công Ty Cổ Phần Phú Nam Sơn

## Giá trị đầu tư:

Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023 53.000.000.000

Tăng hoặc giảm trong năm -

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 53.000.000.000

## Phân lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:

Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023 (20.352.416.055)

Phân lãi hoặc lỗ từ công ty liên kết từ đầu năm đến cuối kỳ 1.981.633.487

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 (18.370.782.568)

## Giá trị còn lại:

Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023 32.647.583.945

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 34.629.217.432

## 18- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

## a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30-09-2023	01-01-2023
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.758.269.928	4.436.524.284
<b>Cộng</b>	<u>4.758.269.928</u>	<u>4.436.524.284</u>

## 19- Vốn chủ sở hữu

## a- Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu :

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	736.312.020.000	1.658.500	169.383.360.103	(3.354.000.000)	885.513.374.469	1.787.856.413.072
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	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)
- Thủ lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các ủy ban	-	-	-	-	(5.600.000.000)	(5.600.000.000)
- Quỹ khác	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số dư cuối năm trước Số dư đầu năm nay	766.312.020.000	1.658.500	184.725.312.353	(3.354.000.000)	993.176.123.957	1.940.861.114.810
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	79.849.231.246	79.849.231.246
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.958.546.245	-	(7.958.546.245)	-
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(11.141.964.743)	(11.141.964.743)
- Thủ lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các ủy ban	-	-	-	-	(3.350.000.000)	(3.350.000.000)
- Quỹ khác	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số dư cuối năm	766.312.020.000	1.658.500	192.683.858.598	(3.354.000.000)	1.048.574.844.215	2.004.218.381.313

<b>b- Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu</b>	<u>30-09-2023</u>	<u>01-01-2023</u>
- Vốn góp của các cổ đông	766.312.020.000	766.312.020.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	-	-
<b>Cộng</b>	<u>766.312.020.000</u>	<u>766.312.020.000</u>

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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	766.312.020.000	766.312.020.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	766.312.020.000	766.312.020.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
- Vốn khác của chủ sở hữu	-	-

**d- Cổ tức**

<b>d- Cổ phiếu</b>	<u>30-09-2023</u>	<u>01-01-2023</u>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	76.631.202	76.631.202
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	76.631.202	76.631.202
+ Cổ phiếu phổ thông	76.631.202	76.631.202
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	(335.400)	(335.400)
+ Cổ phiếu phổ thông	(335.400)	(335.400)
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	76.295.802	76.295.802
+ Cổ phiếu phổ thông	76.295.802	76.295.802
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
+ Cổ phiếu Nhà nước nắm giữ	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :	10.000	10.000

**e- Các quỹ của doanh nghiệp:**

	<u>30-09-2023</u>	<u>01-01-2023</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	<u>192.683.858.598</u>	<u>184.725.312.353</u>

**g- Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể**

- Lợi nhuận chưa phân phối	<u>1.048.574.844.215</u>	<u>993.176.123.957</u>
----------------------------	--------------------------	------------------------

**VI - Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

Đơn vị tính : đồng

	<u>Quý III - 2023</u>	<u>Quý III - 2022</u>
<b>1 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)</b>	<u>117.347.386.188</u>	<u>155.958.433.262</u>
Trong đó		
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	53.598.302.708	143.136.669.335
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	37.230.947.033	-
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian	26.518.136.447	12.821.763.927
<b>2 - Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)</b>		
- Hàng bán trả lại	-	-
<b>Cộng</b>	<u>-</u>	<u>-</u>



<b>3 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)</b>	<b>117,347,386.188</b>	<b>155,958,433.262</b>
Trong đó		
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	53.598.302.708	143.136.669.335
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	37.230.947.033	-
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian	26.518.136.447	12.821.763.927
<b>4 - Giá vốn hàng bán (Mã số 11)</b>	<b>Quý III - 2023</b>	<b>Quý III - 2022</b>
- Giá vốn của thành phẩm đã bán và dịch vụ đã cung cấp	29.995.827.691	100.509.419.155
- Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	18.163.737.500	-
- Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian	22.697.471.597	4.674.746.365
<b>Cộng</b>	<b>70.857.036.788</b>	<b>105.184.165.520</b>
<b>5 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)</b>	<b>Quý III - 2023</b>	<b>Quý III - 2022</b>
- Lãi tiền gửi	328.753.563	92.092.701
- Lãi cho vay	15.345.561.846	13.512.585.105
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	35.459.300.000
<b>Cộng</b>	<b>15.674.315.409</b>	<b>49.063.977.806</b>
<b>6 - Chi phí tài chính (Mã số 22)</b>	<b>Quý III - 2023</b>	<b>Quý III - 2022</b>
- Chi phí lãi vay	25.121.451.303	35.842.846.896
- Chi phí khác	18.485.733	-
<b>Cộng</b>	<b>25.139.937.036</b>	<b>35.842.846.896</b>
<b>7- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)</b>	<b>Quý III - 2023</b>	<b>Quý III - 2022</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.228.405.319	2.027.639.667
<b>Cộng</b>	<b>4.228.405.319</b>	<b>2.027.639.667</b>
<b>8 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)</b>	<b>Quý III - 2023</b>	<b>Quý III - 2022</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(292.404.047)	205.831.771
<b>Cộng</b>	<b>(292.404.047)</b>	<b>205.831.771</b>
<b>9 - Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Quý III - 2023</b>	<b>Quý III - 2022</b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	27.604.388.379	34.667.280.972
- Chi phí nhân công	8.491.118.555	15.176.637.604
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.274.834.537	6.665.753.641
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.947.213.011	43.829.064.646
- Chi phí khác bằng tiền	8.551.470.079	24.344.422.039
<b>Cộng</b>	<b>81.869.024.561</b>	<b>124.683.158.902</b>





10 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Mã số 70)	<u>Quý III - 2023</u>	<u>Quý III - 2022</u>
Lợi nhuận sau thuế	19.891.496.427	40.672.612.140
Quỹ khen thưởng phúc lợi	(2.784.095.359)	(5.007.485.927)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty	<b>17.107.401.068</b>	<b>35.665.126.213</b>
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	76.295.802	76.295.802
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<b>224</b>	<b>467</b>

**VII – Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Đơn vị tính: .....)**

1-Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

2 - Nghiệp vụ và số dư các bên có liên quan

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

	<u>Quý III - 2023</u>	<u>Quý III - 2022</u>
Thù lao và tiền lương của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám Đốc và Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT:	738.275.455	2.126.356.015

3 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế của quý III/2023 so với cùng kỳ quý III/2022 :

Chỉ tiêu	<u>Quý III - 2023</u>	<u>Quý III - 2022</u>	<u>Chênh lệch</u>	<u>% tăng/giảm</u>
Doanh thu	136.202.964.316	212.849.149.087	(76.646.184.771)	-36%
Chi Phí	112.375.466.617	169.943.065.509	(57.567.598.892)	-34%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19.891.496.427	40.672.612.140	(20.781.115.713)	-51%

Nguyên nhân :

- Lợi nhuận sau thuế quý III/2023 giảm 51% so với quý III/2022 chủ yếu là do:
  - + Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 38,6 tỷ đồng so với cùng kỳ.
  - + Doanh thu hoạt động tài chính giảm 33,4 tỷ đồng so với cùng kỳ.

**VIII- Những thông tin khác**

- 1 - Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác.
- 2 - Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- 3 - Thông tin về các bên có liên quan.
- 4 - Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước).
- 5 - Thông tin về hoạt động liên tục.
- 6- Những thông tin khác:

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lương Trọng Tín

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Hoàng Tâm

Lập, ngày 27 tháng 10 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Đình Hà

**BẢN SAO**

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ  
TỈNH BÌNH DƯƠNG  
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

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

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP  
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN**

**Mã số doanh nghiệp: 3702838077**

*Đăng ký lần đầu: ngày 12 tháng 12 năm 2019*

*Đăng ký thay đổi lần thứ: 4, ngày 07 tháng 04 năm 2023*

**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KSB

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài:

Tên công ty viết tắt:

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

*Số 8 Nguyễn Thị Minh Khai, tổ 9, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam*

Điện thoại: 02743822602

Fax: 02742823922

Email:

Website:

**3. Vốn điều lệ**

50.000.000.000 đồng

*Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng*

**4. Thông tin về chủ sở hữu**

Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG

Mã số doanh nghiệp/Quyết định thành lập số: 3700148825

Ngày cấp: 27/04/2006 Nơi cấp: Phòng ĐKKD Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương

Địa chỉ trụ sở chính: *Số 8 Nguyễn Thị Minh Khai, tổ 9, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam*

**5. Người đại diện theo pháp luật của công ty**

\* Họ và tên: LÊ CÔNG SƠN

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: 20/10/1983

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Thẻ căn cước công dân

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 096083006230

Ngày cấp: 22/12/2021

Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội

Địa chỉ thường trú: 72/49/11 Huỳnh Văn Nghệ, Phường 15, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: 72/49/11 Huỳnh Văn Nghệ, Phường 15, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

## TRƯỞNG PHÒNG

Chứng Thực Bản Sao Đúng Với Bản Chính

Số chứng thực: 07838 Quyển số: 04 SCT/BS

Ngày: 07-04-2023

CÔNG CHỨNG VIÊN



Lê Cẩm Uyên



Nguyễn Thanh An

Bình Dương, ngày 24 tháng 4 năm 2022

## NGHỊ QUYẾT

Về việc thông qua phương án tăng vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư KSB

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội thông qua ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty TNHH Đầu tư KSB.
- Căn cứ Biên bản họp ngày 21/4/2022 Công ty TNHH Đầu tư KSB.

### CHỦ SỞ HỮU CÔNG TY

#### QUYẾT NGHỊ:

**Điều 1.** Thông qua phương án tăng vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư KSB:

1	Tổ chức tăng vốn	:	Công ty TNHH Đầu tư KSB
2	Trụ sở chính	:	Thửa đất số 850, tờ bản đồ số 122 (DC12.2), đường Nguyễn Thị Minh Khai, khu phố Hoà Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương
3	Giấy phép ĐKKD số	:	3702838077 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 12/12/2019
4	Vốn điều lệ trước khi tăng vốn	:	50.000.000.000, đồng
5	Phương thức tăng Vốn điều lệ	:	Các thành viên hiện hữu góp thêm vốn vào Công ty (Thành viên hiện hữu: Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương đang sở hữu 100% Vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư KSB)
6	Hình thức góp vốn	:	Tiền mặt
6	Số vốn điều lệ dự kiến tăng thêm	:	450.000.000.000, đồng
8	Mục đích tăng vốn điều lệ	:	(i) Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh và (ii) Đầu tư góp vốn vào doanh nghiệp khác
9	Thời gian thực hiện dự kiến	:	Dự kiến góp thêm vốn trong năm 2022 hoặc Quý I, II năm 2023

10	Vốn điều lệ sau khi tăng vốn	:	500.000.000.000,đồng
----	------------------------------	---	----------------------

**Điều 2.** Giao ông Lê Công Sơn - Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư KSB thực hiện và hoàn tất các thủ tục liên quan đến phương án tăng vốn điều lệ nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các công việc sau:

- Quyết định việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh Phương án tăng vốn điều lệ đã được thông qua, xây dựng, chỉnh sửa và giải trình tất cả các hồ sơ, thủ tục liên quan đến đợt tăng vốn theo yêu cầu của các cơ quan quản lý (nếu có), nhằm triển khai phương án tăng vốn đạt được hiệu quả cao nhất, phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh của Công ty, các quy định pháp luật liên quan, điều lệ Công ty và quyền lợi thành viên góp vốn;
- Triển khai phương án sử dụng tiền từ góp vốn tăng theo đúng mục đích, đảm bảo lợi ích của thành viên góp vốn, Công ty và tuân thủ quy định của pháp luật và báo cáo trong kỳ họp gần nhất.
- Chủ động thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan sau khi hoàn thành việc tăng vốn: thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các giấy tờ pháp lý khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.



**PHAN TẤN ĐẠT**

Số: *100*/2023/NQ

Bình Dương, ngày *21*. tháng *5*. năm 2023

## NGHỊ QUYẾT

Về việc thông qua phương án tăng vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư KSB

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội thông qua ngày 17/6/2020;

- Căn cứ Điều lệ Công ty TNHH Đầu tư KSB.

- Căn cứ Biên bản họp ngày *21*. tháng *5*. năm 2023 Công ty TNHH Đầu tư KSB.

### CHỦ SỞ HỮU CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KSB

#### QUYẾT NGHỊ:

**Điều 1. Thông qua Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư KSB:**

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt tăng vốn điều lệ là 450.000.000.000 đồng sẽ được Công ty TNHH Đầu tư KSB sử dụng vào việc nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Đầu tư Hoa Lư Bình Phước. Phương án nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước như sau:

- Tên cổ phần: Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước
- Số lượng cổ phần dự kiến nhận chuyển nhượng: 15.000.000 cổ phần.
- Giá mua dự kiến: 300% mệnh giá, tương đương 30.000 đồng/cổ phần.
- Tổng giá trị giao dịch dự kiến: 450.000.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi tỷ đồng).
- Thời gian dự kiến thực hiện giao dịch: Từ Q4/2023 – Q4/2024, sau khi hoàn tất việc tăng vốn điều lệ.
- Phương thức giao dịch: Công ty ký kết Hợp đồng mua bán cổ phần và nhận chuyển nhượng từ cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước.

Bản cung cấp thông tin về Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước được đính kèm theo Nghị quyết này.

**Điều 2. Giao ông Lê Công Sơn - Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư KSB thực hiện và hoàn tất các thủ tục liên quan đến phương án tăng vốn điều lệ nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các công việc sau:**

- Quyết định việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh Phương án tăng vốn điều lệ đã được thông qua, xây dựng, chỉnh sửa và giải trình tất cả các hồ sơ, thủ tục liên quan đến đợt tăng vốn theo yêu cầu của các cơ quan quản lý (nếu có), nhằm triển khai phương án tăng vốn đạt được hiệu quả cao nhất, phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh

của Công ty, các quy định pháp luật liên quan, điều lệ Công ty và quyền lợi thành viên góp vốn;

- Triển khai phương án sử dụng tiền từ góp vốn tăng theo đúng mục đích, đảm bảo lợi ích của thành viên góp vốn, Công ty và tuân thủ quy định của pháp luật và báo cáo trong kỳ họp gần nhất.
- Chủ động thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan sau khi hoàn thành việc tăng vốn: thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các giấy tờ pháp lý khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 3. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký , các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.**

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KSB**

**CHỦ TỊCH**



**PHAN TẤN ĐẠT**

Bình Dương, ngày 30 tháng 6 năm 2023

## NGHỊ QUYẾT

Về việc gia hạn thời gian thực hiện phương án  
tăng vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư KSB

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội thông qua ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty TNHH Đầu tư KSB;
- Căn cứ Nghị quyết Chủ sở hữu Công ty TNHH Đầu tư KSB số 09A/2022/NQ ngày 21/04/2022 về phương án tăng vốn điều lệ;
- Căn cứ Biên bản họp ngày 30/6/2023 Công ty TNHH Đầu tư KSB.

### CHỦ SỞ HỮU CÔNG TY QUYẾT NGHỊ:

**Điều 1.** Thông qua gia hạn thời gian thực hiện phương án tăng vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư KSB (đã được thông qua tại Nghị quyết Chủ sở hữu Công ty TNHH Đầu tư KSB số 09A/2022/NQ ngày 21/04/2022), cụ thể:

Thời gian thực hiện dự kiến quy định tại Nghị quyết Chủ sở hữu Công ty TNHH Đầu tư KSB số 09A/2022/NQ ngày 21/04/2022: "Dự kiến góp thêm vốn trong năm 2022 hoặc Quý I, II năm 2023".

Thời gian thực hiện dự kiến được gia hạn: "Dự kiến tăng vốn điều lệ trong năm 2023 hoặc năm 2024".

**Điều 2.** Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:  
- Như điều 2;  
- Lưu: VT



PHAN TẤN ĐẠT



Số: 12/2023/NQ

Bình Dương, ngày 30 tháng 08 năm 2023

**NGHỊ QUYẾT**

*Về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt tăng vốn điều lệ  
Công ty TNHH Đầu tư KSB*

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội thông qua ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty TNHH Đầu tư KSB.
- Căn cứ Biên bản họp ngày 26/8/2023 Công ty TNHH Đầu tư KSB.

**CHỦ SỞ HỮU CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KSB**

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1. Thông qua việc điều chỉnh Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư KSB:**

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt tăng vốn điều lệ là 450.000.000.000 đồng sẽ được Công ty TNHH Đầu tư KSB sử dụng vào việc nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Đầu tư Hoa Lư Bình Phước. Phương án nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước như sau:

- Tên cổ phần: Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước
- Số lượng cổ phần dự kiến nhận chuyển nhượng: 1.500.000 cổ phần.
- Giá mua dự kiến: 300% mệnh giá, tương đương 300.000 đồng/cổ phần.
- Tổng giá trị giao dịch dự kiến: 450.000.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi tỷ đồng).
- Thời gian dự kiến thực hiện giao dịch: đến hết Q4/2024, sau khi hoàn tất việc tăng vốn điều lệ.
- Phương thức giao dịch: Công ty ký kết Hợp đồng mua bán cổ phần và nhận chuyển nhượng từ cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước.

**Điều 2. Giao ông Lê Công Sơn - Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư KSB thực hiện và hoàn tất các thủ tục liên quan đến phương án tăng vốn điều lệ nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các công việc sau:**

- Quyết định việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh Phương án tăng vốn điều lệ đã được thông qua, xây dựng, chỉnh sửa và giải trình tất cả các hồ sơ, thủ tục liên quan đến đợt tăng vốn theo yêu cầu của các cơ quan quản lý (nếu có), nhằm triển khai phương án tăng vốn đạt được hiệu quả cao nhất, phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh của Công ty, các quy định pháp luật liên quan, điều lệ Công ty và quyền lợi thành viên góp vốn;



- Triển khai phương án sử dụng tiền từ góp vốn tăng theo đúng mục đích, đảm bảo lợi ích của thành viên góp vốn, Công ty và tuân thủ quy định của pháp luật và báo cáo trong kỳ họp gần nhất.
- Chủ động thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan sau khi hoàn thành việc tăng vốn: thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các giấy tờ pháp lý khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 3. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.**

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KSB**

**CHỦ TỊCH**



**PHAN TẤN ĐẠT**



Số: *Ab*/2023

Thuận An, ngày *24* tháng *10* năm 2023

**BẢN CUNG CẤP THÔNG TIN VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
HOA LƯ BÌNH PHƯỚC**

**(CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN: KHU CÔNG NGHIỆP HOA LƯU TẠI KHU KINH TẾ  
CỬA KHẨU HOA LƯ XÃ LỘC TÁN VÀ XÃ LỘC THẠNH, HUYỆN LỘC NINH,  
TỈNH BÌNH PHƯỚC)**

**I. GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HOA LƯ BÌNH PHƯỚC**

1. Tên chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HOA LƯ BÌNH PHƯỚC
2. Địa chỉ trụ sở chính: Quốc lộ 13, Ấp 3, thị Trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước
3. Điện thoại: 01666388881
4. Vốn điều lệ: 170.000.000.000 (Một trăm bảy mươi tỷ VNĐ đồng)
5. Người đại diện theo pháp luật: Ông La Ái Quốc, Chức vụ: Tổng Giám đốc
6. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 3801125609 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 01/06/2016, cấp thay đổi lần thứ 03 ngày 22/05/2018.
  - Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
  - Mã ngành: 6810
  - Sản phẩm/dịch vụ chính: các sản phẩm bất động sản khu công nghiệp.

**II. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP HOA LƯ**

**1. Giới thiệu về Khu công nghiệp Hoa Lư**

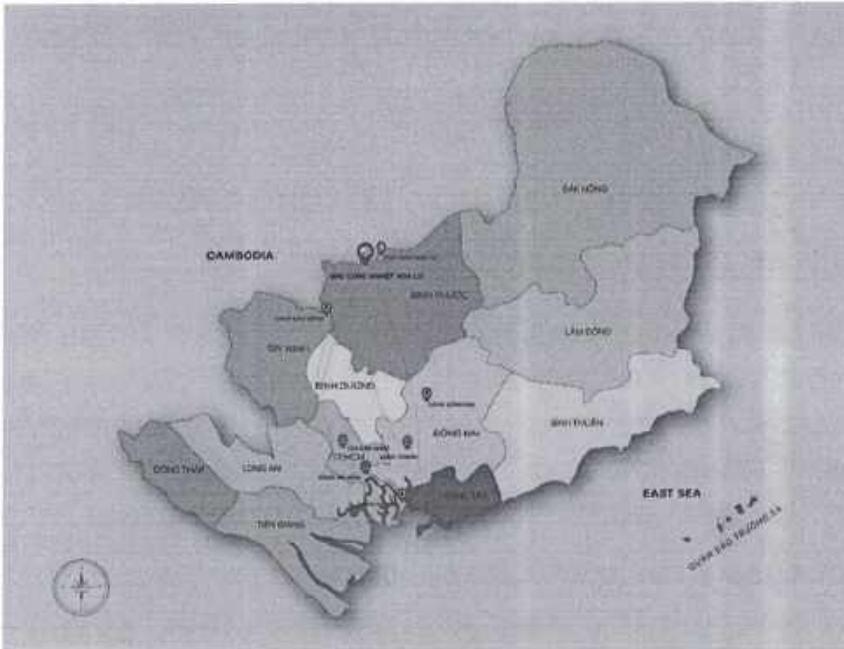
- Ngày 06/04/2021, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 550/QĐ-TTg về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Hoa Lư, Tỉnh Bình Phước. Mục tiêu dự án là đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước.
- Dự án thực hiện tọa lạc tại xã Lộc Tấn và xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

- Quy mô sử dụng đất là 348,32 ha, tổng vốn đầu tư của dự án 1.119,29 tỉ đồng, trong đó vốn góp của Nhà đầu tư là 170 tỉ đồng.

## 2. Vị trí dự án Khu công nghiệp Hoa Lư

- Về vị trí liên kết vùng, Khu công nghiệp Hoa Lư có vị trí kết nối giao thông chiến lược khi nằm tiếp giáp Quốc lộ 13, thuộc vùng cửa ngõ giao thương quan trọng giữa miền Đông Nam Bộ và miền Trung Tây Nguyên.

- Vị trí dự án thuận tiện kết nối giao thương giữa ba nước Việt Nam, Campuchia và Lào. Cụ thể, vị trí Khu công nghiệp Hoa Lư:



- Cách Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư 1,5km, trực tiếp kết nối với Vương quốc Campuchia về phía Bắc

- Cách Cảng hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất 120km;

- Cách Cảng hàng không Quốc tế Long Thành 130km;

- Cách Cảng Dầu Tiếng 30km;

- Cách Cảng Đồng Nai 90km;

- Cách Cảng Cái Mép 200km.

- Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành có chiều dài gần 70km với thiết kế 4-6 làn xe là tuyến đường huyết mạch nối liền vùng Nam Tây Nguyên, xuyên qua lõi kinh tế trọng điểm phía nam, với trung tâm kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh và Đồng Nai, Bình Dương.

- Trong quy hoạch tuyến đường sắt xuyên Á, đi qua tỉnh Bình Phước (Sài Gòn - Lộc Ninh) với 114km, nối liền 28 quốc gia, được đánh là một trong dự án giao thông chủ yếu của ASEAN nhằm thúc đẩy sự phát triển mạnh về kinh tế, văn hóa và du lịch.

## 3. Cơ sở hạ tầng và tiện ích

+ **Hệ thống mạng lưới đường giao thông nội khu:** Khu công nghiệp Hoa Lư có mạng lưới đường giao thông gồm đường trục trung tâm đối nội với 04 làn xe, mặt đường rộng

15,0m. Các tuyến nhánh có mặt đường rộng từ 8,0 - 10,5 m giúp việc lưu thông trong khu công nghiệp cũng như kết nối với các tuyến giao thông bên ngoài khu được thuận lợi.

+ **Hệ thống cấp điện:** nguồn cấp điện phục vụ sản xuất được lấy từ tuyến trung thế 22kV rẽ nhánh từ Quốc lộ 13, phục vụ nhu cầu điện năng khoảng 242,48 triệu kWh/năm. Lưới điện chiếu sáng 0,4kV. Các trạm hạ thế 22/0,4kV là loại trạm treo 03 pha, tổng công suất dự kiến 300kVA.

+ **Hệ thống cấp nước:** Nguồn nước sạch phục vụ sản xuất được lấy từ nguồn nước chung theo quy hoạch Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, dự kiến nhu cầu sử dụng khoảng 14.000m<sup>3</sup>/ngày đêm. Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước tới tất cả các công trình.

+ **Hệ thống xử lý nước thải:** Tổng khối lượng nước thải dự kiến khoảng 7.550m<sup>3</sup>/ngày đêm. Nước thải từ các nhà máy sẽ được thu gom đưa về 02 trạm xử lý đặt ở cuối mỗi khu. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn sẽ được thoát ra hồ tái sử dụng để tưới cây, rửa đường trong khu công nghiệp.

+ **Hệ thống thông tin liên lạc:** Kéo tuyến cáp với dung lượng 14.000x2 từ Trung tâm viễn thông huyện Lộc Ninh tới đầu nối vào khu quy hoạch khu công nghiệp.

+ **Hệ thống PCCC:** hệ thống hòng nước cứu hỏa được bố trí với khoảng cách giữa các ống là 150 m, có đường kính ống  $\geq$  D150mm.

### III. BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TÀNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT
<b>I</b>	<b>ĐẤT CÔNG NGHIỆP</b>	<b>234,43</b>	<b>67,30</b>			
1	Ngành công nghiệp in và sản xuất các văn phòng phẩm	29,00		35÷60	Trung bình: 2 tầng	1,2
2	Ngành công nghiệp dệt, da, may nhuộm	24,83		35÷60		1,2
3	Ngành công nghiệp chế biến gỗ và lâm sản	27,53		35÷60		1,2
4	Ngành công nghiệp xi măng	39,17		35÷60		1,2
5	Ngành công nghiệp sản xuất phân bón và thuốc bảo vệ thực vật	21,34		35÷60		1,2
6	Ngành công nghiệp chế tạo	34,47		35÷60		1,2

338077  
 CÔNG T  
 H ĐẦU  
 KSB  
 N AN-T. B

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT
	máy móc và sản phẩm bằng kim loại					
7	Ngành công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng	17,9		35÷60		1,2
8	Ngành công nghiệp sản xuất cao su và nhựa	10,83		35÷60		1,2
9	Ngành công nghiệp tái chế và xử lý chất thải	29,36		35÷60		1,2
<b>II</b>	<b>ĐẤT HÀNH CHÍNH - DỊCH VỤ CÔNG</b>	<b>14,35</b>	<b>4,12</b>	<b>30÷40</b>	<b>1÷5</b>	<b>2,0</b>
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH + MẶT NƯỚC</b>	<b>47,87</b>	<b>13,74</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0,1</b>
1	Cây xanh cảnh quan	45,91	13,18			
2	Mặt nước	1,96	0,56			
<b>IV</b>	<b>ĐẤT HTKT</b>	<b>6,94</b>	<b>1,99</b>	<b>30÷40</b>	<b>1÷2</b>	<b>0,8</b>
<b>V</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>44,73</b>	<b>12,85</b>			
	<b>TỔNG</b>	<b>348,32</b>	<b>100,00</b>			

Nguồn: Quyết định 1322/QĐ-UBND được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành ngày 24/06/2019

#### IV. DANH MỤC HỒ SƠ PHÁP LÝ DỰ ÁN:

STT	SỐ HIỆU	CƠ QUAN BAN HÀNH	NGÀY	NỘI DUNG
1	Mã số dự án 1342767125	Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Phước	15/04/2021	Giấy chứng nhận Đăng ký Đầu tư
2	71/QĐ-BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường	07/01/2020	Quyết định phê duyệt báo cáo tác động môi trường của Dự án "Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Hoa Lư" tại tỉnh Bình Phước

STT	SỐ HIỆU	CƠ QUAN BAN HÀNH	NGÀY	NỘI DUNG
3	1322/QĐ-UBND	UBND tỉnh Bình Phước	24/06/2019	Quyết định phê duyệt 1/2000 KCN Hoa Lư thuộc quy hoạch chung Khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước
4			22/11/2018	Biên bản bàn giao vị trí và mốc ranh khu đất cho CTCP Đầu tư Hoa Lư Bình Phước
5	721/QĐ-STNMT	Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước	27/10/2017	Quyết định về việc cấp GCN QSD đất cho CTCP Đầu tư Hoa Lư Bình Phước
6	13/HĐTĐ	Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Phước	17/10/2017	Hợp đồng thuê đất
7	2395/QĐ-UBND	UBND tỉnh Bình Phước	26/09/2017	Quyết định thu hồi đất do BQL Khu kinh tế quản lý giao CTCP Đầu tư Hoa Lư Bình Phước thuê đất để đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN trong khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư

Trân trọng./.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Công Sơn

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ**

Mã số dự án: 1342767125

Chứng nhận lần đầu: Ngày 15 tháng 4 năm 2021.

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai số 43/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu số 107/2016/QH13 ngày 06 tháng 04 năm 2016;

Căn cứ Nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 550/QĐ-TTg ngày 06 tháng 4 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Hoa Lư, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2070/QĐ-TTg ngày 11 tháng 12 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐND ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành quy định về chính sách khuyến khích, ưu đãi và hỗ trợ đầu tư trên địa bàn tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3801125609 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 01 tháng 06 năm 2016 và thay đổi lần thứ 3 ngày 22 tháng 05 năm 2018;

Căn cứ văn bản đề nghị cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm

(1/5/1342767125)



theo do Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước nộp ngày 14 tháng 4 năm 2021,

## BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH BÌNH PHƯỚC

Chứng nhận:

- CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HOA LƯ BÌNH PHƯỚC; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3801125609 cấp lần đầu ngày 01 tháng 06 năm 2016 và thay đổi lần thứ 3 ngày 22 tháng 05 năm 2018, tại Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước; trụ sở đăng ký tại quốc lộ 13, ấp 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, Việt Nam. Đại diện bởi: Ông La Ái Quốc; sinh ngày 22/07/1992; quốc tịch Việt Nam; Giấy chứng minh nhân dân số 025313907 cấp ngày 26/06/2015 tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ thường trú tại 339 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 11, quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay tại 339 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 11, quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ: Tổng Giám đốc; số điện thoại: 0368388881; email: [vandung@kl-corp.com.vn](mailto:vandung@kl-corp.com.vn).

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung sau:

### Điều 1: Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP HOA LƯ.

2. Mục tiêu dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành (Ghi tên ngành cấp 4 theo VSIC)	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)
1	Kinh doanh bất động sản; đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.	6810 chính
2	Xây dựng công trình công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng và khu công nghiệp, thủy lợi, công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng và khu công nghiệp, thủy lợi, công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện.	4290

(2/5/1342767125)

3	Đầu tư vào dự án cung cấp nước sạch.	Khai thác xử lý và cung cấp. Chi tiết: Đầu tư vào dự án cung cấp nước sạch.	3600
4	Thoát nước và xử lý nước thải	Thoát nước và xử lý nước thải	3700

3. Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp với quy mô 348,32 ha.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, xã Lộc Thạnh và xã Lộc Tấn, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

5. Diện tích mặt đất sử dụng: 348,32 ha.

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 1.119.290.000.000 (một ngàn một trăm mười chín tỷ hai trăm chín mươi triệu) VNĐ.

Trong đó vốn góp để thực hiện dự án là 170.000.000.000 (một trăm bảy mươi tỷ) VNĐ, chiếm tỷ lệ 15% tổng vốn đầu tư.

Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn như sau:

TT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
01	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HOA LƯ BÌNH PHƯỚC	170	100	Tiền mặt	Góp đủ số vốn góp trong vòng 06 tháng kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đầu tư.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm, kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư (ngày 06 tháng 4 năm 2021).

8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn

\* Tiến độ góp vốn của chủ sở hữu: Góp đủ số vốn góp trong vòng 06 tháng kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đầu tư.

\* Tiến độ huy động vốn các nguồn vốn:

- Huy động các nguồn vốn vay (giai đoạn 1): 501.573.175.000 đồng.

+ Quý IV/2021 dự kiến vay: 201.575.175.000 đồng.

+ Quý IV/2022 dự kiến vay: 150.000.000.000 đồng.

+ Quý IV/2023 dự kiến vay: 150.000.000.000 đồng.

- Huy động các nguồn vốn vay (giai đoạn 2): 447.716.825.000 đồng.

+ Quý IV/2024 dự kiến vay: 150.000.000.000 đồng.

+ Quý 04/2025 dự kiến vay: 150.000.000.000 đồng.

+ Quý 04/2026 dự kiến vay: 147.716.825.000 đồng.

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:

\* **Giai đoạn 1:** từ năm 2020 đến hết năm 2023:

- Hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư, đền bù giải tỏa, bàn giao mặt bằng, PCCC, môi trường và xây dựng từ năm 2020 đến hết quý I năm 2022;

- Triển khai xây dựng hệ thống đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống cấp nước sạch và phòng cháy chữa cháy, hệ thống điện, hệ thống viễn thông, nhà máy cấp nước, nhà máy xử lý nước thải. Hoàn thành 60% cơ sở hạ tầng theo thiết kế ban đầu từ năm 2022 đến năm 2023.

\* **Giai đoạn 2:** từ năm 2024 đến năm 2026: thi công hoàn thành 40% hệ thống hạ tầng KCN còn lại

- Bắt đầu kinh doanh: việc kinh doanh sẽ được thực hiện theo tiến độ thi công xây dựng hạ tầng, bắt đầu từ năm 2022 (theo hình thức cuốn chiếu).

## **Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư**

### **1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp và các hình thức hỗ trợ đầu tư:**

Được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp và các hình thức hỗ trợ đầu tư theo quy định tại Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐND ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành quy định về chính sách khuyến khích, ưu đãi và hỗ trợ đầu tư trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

### **2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu:**

Được hưởng ưu đãi thuế nhập khẩu theo quy định tại Luật Thuế xuất nhập khẩu số 107/2016/QH13 ngày 06 tháng 4 năm 2016;

Nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu.

### **3. Ưu đãi về miễn giảm tiền thuê đất:**

Được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp và các hình thức hỗ trợ đầu tư theo quy định tại Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐND ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành quy định về chính sách khuyến khích, ưu đãi và hỗ trợ đầu tư trên địa bàn tỉnh Bình Phước. và tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao; Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày



23 tháng 8 năm 2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao.

**Điều 3: Các quy định đối với nhà đầu tư thực hiện dự án:**

- Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam về đầu tư, môi trường, xây dựng, lao động... và các quy định khác theo quy định hiện hành.

- Nhà đầu tư chỉ được thực hiện Dự án sau khi Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương chuyên mục đích sử dụng rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

**Điều 4:** Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; nhà đầu tư được cấp 01 bản và 01 bản lưu tại Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Phước và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;

**TRƯỞNG BAN**



*Nguyễn Minh Chiến*

**VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG SÀI GÒN**

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực: 000045936

Quyển số: 10 SCT/BS/CCSG

TP. Hồ Chí Minh, ngày: 18/10/2023

Công chứng viên



*Võ Thị Bạch Tuyết*

(5/5/1342767125)

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP  
CÔNG TY CỔ PHẦN**

**Mã số doanh nghiệp: 3801125609**

*Đăng ký lần đầu: ngày 01 tháng 06 năm 2016*

*Đăng ký thay đổi lần thứ: 3, ngày 22 tháng 05 năm 2018*

**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HOA LƯ BÌNH PHƯỚC

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: HOA LU BINH PHUOC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên công ty viết tắt:

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

*Quốc lộ 13, Ấp 3, Thị Trấn Chơn Thành, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam*

Điện thoại: 01666.388881

Fax:

Email:

Website:

**3. Vốn điều lệ**

Vốn điều lệ: 170.000.000.000 đồng

*Bằng chữ: Một trăm bảy mươi tỷ đồng*

Mệnh giá cổ phần: 100.000 đồng

Tổng số cổ phần: 1.700.000

**4. Người đại diện theo pháp luật của công ty**

\* Họ và tên: LA ÁI QUỐC

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: 22/07/1992

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ chứng thực cá nhân: Chứng minh nhân dân

Số giấy chứng thực cá nhân: 025313907

Ngày cấp: 26/06/2015

Nơi cấp: Công an Tp.HCM

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 339 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Chỗ ở hiện tại: 339 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam



# Công ty TNHH Đầu tư KSB

Báo cáo tài chính

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



# Công ty TNHH Đầu tư KSB

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 17



# Công ty TNHH Đầu tư KSB

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty TNHH Đầu tư KSB ("Công ty") là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3702838077 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 12 năm 2019 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là hỗ trợ dịch vụ tài chính và tư vấn quản lý.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại thửa đất số 850, tờ bản đồ số 122 (DC12.2), đường Nguyễn Thị Minh Khai, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

### CHỦ TỊCH

Chủ tịch của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Phan Tấn Đạt.

### TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Công Sơn.

### 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 Lê Công Sơn.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

3380  
ÔNG  
H. Đ.  
KS  
AN-T



# Công ty TNHH Đầu tư KSB

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư KSB ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, 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 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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 của 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. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của 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.

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

### CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 24 tháng 11 năm 2023

Số tham chiếu: 12315199/67797575

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Chủ sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư KSB**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH Đầu tư KSB ("Công ty") được lập ngày 24 tháng 11 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 17, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

TIỆN DỤNG

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

### **Các vấn đề khác**

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được kiểm toán.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Lê Vũ Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 1588-2023-004-1



A blue handwritten signature.

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 11 năm 2023



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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (chưa kiểm toán)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>95.163.502.691</b>	<b>58.621.328.549</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>115.515.731</b>	<b>54.686.412</b>
111	1. Tiền		115.515.731	54.686.412
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>95.047.671.233</b>	<b>58.566.630.137</b>
135	1. Phải thu về cho vay ngắn hạn	5	84.000.000.000	50.000.000.000
136	2. Phải thu ngắn hạn khác	6	11.047.671.233	8.566.630.137
<b>150</b>	<b>III. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>315.727</b>	<b>12.000</b>
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	8	315.727	12.000
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>306.306.000.000</b>	<b>306.306.000.000</b>
<b>250</b>	<b>I. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>306.306.000.000</b>	<b>306.306.000.000</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	7	306.306.000.000	306.306.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>401.469.502.691</b>	<b>364.927.328.549</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (chưa kiểm toán)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>314.904.888.153</b>	<b>295.678.866.624</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.140.888.153</b>	<b>712.866.624</b>
313	1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	8	2.080.888.153	712.866.624
314	2. Phải trả người lao động		60.000.000	-
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>312.764.000.000</b>	<b>294.966.000.000</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	9	312.764.000.000	294.966.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>86.564.614.538</b>	<b>69.248.461.925</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>10</b>	<b>86.564.614.538</b>	<b>69.248.461.925</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		50.000.000.000	50.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		36.564.614.538	19.248.461.925
421a	- Lợi nhuận (lỗ) sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		19.248.461.925	(152.570)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		17.316.152.613	19.248.614.495
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>401.469.502.691</b>	<b>364.927.328.549</b>

Nguyễn Minh Hoàng  
Người lập

Võ Trường Tín  
Kế toán trưởng



Lê Công Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 11 năm 2023

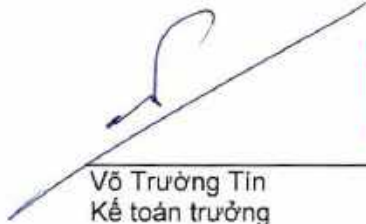
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
21	1. Doanh thu hoạt động tài chính	11	20.071.229.705	19.964.549.599
26	2. Chi phí quản lý doanh nghiệp	12	(681.538.939)	(3.068.480)
30	3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		19.389.690.766	19.961.481.119
50	4. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.389.690.766	19.961.481.119
51	5. Chi phí thuế TNDN hiện hành	13.1	(2.073.538.153)	(712.866.624)
60	6. Lợi nhuận sau thuế TNDN		17.316.152.613	19.248.614.495



Nguyễn Minh Hoàng  
Người lập



Võ Trường Tín  
Kế toán trưởng



Lê Công Sơn  
Tổng Giám đốc


Ngày 24 tháng 11 năm 2023

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


VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>19.389.690.766</b>	<b>19.961.481.119</b>
05	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Lãi từ hoạt động đầu tư	11	(20.071.229.705)	(19.964.549.599)
08	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(681.538.939)</b>	<b>(3.068.480)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		4.999.696.273	44.949.988.000
11	Tăng các khoản phải trả		17.865.350.000	294.966.000.000
15	Thuế TNDN đã nộp	8	(712.866.624)	-
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>21.470.640.710</b>	<b>339.912.919.520</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
23	Tiền chi cho vay		(34.000.000.000)	(53.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	3.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(306.306.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức		12.590.188.609	16.397.919.462
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(21.409.811.391)</b>	<b>(339.908.080.538)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>60.829.319</b>	<b>4.838.982</b>
60	<b>Tiền đầu năm</b>		<b>54.686.412</b>	<b>49.847.430</b>
70	<b>Tiền cuối năm</b>	4	<b>115.515.731</b>	<b>54.686.412</b>

  
Nguyễn Minh Hoàng  
Người lập

  
Võ Trường Tín  
Kế toán trưởng



  
Lê Công Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 11 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty TNHH Đầu tư KSB ("Công ty") là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3702838077 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 12 năm 2019 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là hỗ trợ dịch vụ tài chính và tư vấn quản lý.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại thửa đất số 850, tờ bản đồ số 122 (DC12.2), đường Nguyễn Thị Minh Khai, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 2 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính của 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 khác 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 được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 được áp dụng của Công ty là Kế toán máy tính.

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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**

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng.

**3.2 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán 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 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.

**3.3 Các khoản đầu tư**

*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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.4 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.5 Ghi nhận doanh thu**

*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 Công ty được xác lập.

**3.6 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 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 (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)

#### 3.6 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 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.

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 năm tài chính 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 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.

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.

#### 3.7 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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 cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

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

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (chưa kiểm toán)
Tiền gửi ngân hàng	115.515.731	54.686.412

5. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (chưa kiểm toán)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Tinh Vân	35.000.000.000	35.000.000.000
Các cá nhân khác	49.000.000.000	15.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>

Chi tiết các khoản cho vay như sau:

	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Tinh Vân (*)	35.000.000.000	Ngày 10 tháng 5 năm 2023	17
Các cá nhân khác (*)	49.000.000.000	Từ ngày 14 tháng 5 năm 2023 đến ngày 1 tháng 7 năm 2023	15 - 17
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.000.000.000</b>		

(\*) Tại ngày lập báo cáo tài chính này, các khoản cho vay trên đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023. Ngoài ra, các khoản phải thu về cho vay này đã được đảm bảo bằng tài sản của tổ chức và cá nhân khác.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (chưa kiểm toán)
Phải thu lãi cho vay	11.047.671.233	3.566.630.137
Khác	-	5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.047.671.233</b>	<b>8.566.630.137</b>

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

**7. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm (chưa kiểm toán)		
	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự
	sở hữu			sở hữu		
%	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 Công ty đã được thế chấp cho khoản vay trái phiếu thường trong nước của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương, công ty mẹ của Công ty.

**8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm (chưa kiểm toán)	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	12.000	315.727	(12.000)	315.727
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	712.866.624	2.073.538.153	(712.866.624)	2.073.538.153
Thuế thu nhập cá nhân	-	73.500.000	(66.150.000)	7.350.000
Thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>712.866.624</b>	<b>2.150.038.153</b>	<b>(782.016.624)</b>	<b>2.080.888.153</b>

**9. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

Số cuối năm thể hiện khoản điều chuyển vốn từ công ty mẹ (Thuyết minh số 14). Ngoài ra, các bên có liên quan đã đồng ý về việc chuyển khoản điều chuyển vốn kể trên sang khoản vay theo hợp đồng vay ngày 1 tháng 4 năm 2023.

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

**10. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**10.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	VND		
	Vốn góp của chủ sở hữu	(Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước (chưa kiểm toán)</b>			
Số đầu năm	50.000.000.000	(152.570)	49.999.847.430
Lợi nhuận thuần trong năm	-	19.248.614.495	19.248.614.495
Số cuối năm	<u>50.000.000.000</u>	<u>19.248.461.925</u>	<u>69.248.461.925</u>
<b>Năm nay</b>			
Số đầu năm (chưa kiểm toán)	50.000.000.000	19.248.461.925	69.248.461.925
Lợi nhuận thuần trong năm	-	17.316.152.613	17.316.152.613
Số cuối năm	<u>50.000.000.000</u>	<u>36.564.614.538</u>	<u>86.564.614.538</u>

**10.2 Vốn góp của chủ sở hữu**

	<u>Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp</u>		
	Số tiền	Tỷ lệ sở hữu	Vốn điều lệ đã góp
	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	<u>50.000.000.000</u>	<u>100</u>	<u>50.000.000.000</u>

**11. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
Lãi cho vay	11.047.671.233	3.566.630.137
Cổ tức	9.022.000.000	16.397.148.000
Lãi tiền gửi	1.558.472	771.462
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>20.071.229.705</b></u>	<u><b>19.964.549.599</b></u>

**12. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
Chi phí nhân viên	660.000.000	-
Chi phí khác	21.538.939	3.068.480
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>681.538.939</b></u>	<u><b>3.068.480</b></u>

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

**13. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

**13.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>2.073.538.153</u>	<u>712.866.624</u>

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 (chưa kiểm toán)
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<u>19.389.690.766</u>	<u>19.961.481.119</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	3.877.938.153	3.992.296.224
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Thu nhập cổ tức	<u>(1.804.400.000)</u>	<u>(3.279.429.600)</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<u>2.073.538.153</u>	<u>712.866.624</u>

**13.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.



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

**14. 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 Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	Công ty mẹ
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Công ty trong cùng tập đoàn
Hợp tác xã Dịch vụ vận tải Khai khoáng Thăng Long	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu	Đầu tư khác
Xây dựng Biên Hòa	
Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch

Các nghiệp vụ trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (chưa kiểm toán)</i>
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	Công ty mẹ	Điều chuyển vốn	17.798.000.000	294.966.000.000

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (chưa kiểm toán)</i>
<b><i>Phải trả dài hạn khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	Công ty mẹ	Điều chuyển vốn	<u>312.764.000.000</u>	<u>294.966.000.000</u>

***Giao dịch với bên liên quan khác***

Thu nhập của Tổng Giám đốc:

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (chưa kiểm toán)</i>
Ông Lê Công Sơn	<u>300.000.000</u>	<u>-</u>



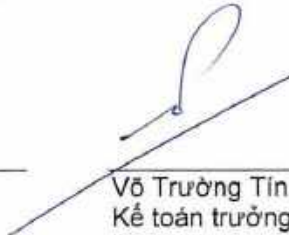
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Ngoại trừ sự kiện được trình bày tại Thuyết minh số 5 và Thuyết minh Số 9, 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 của Công ty.



Nguyễn Minh Hoàng  
Người lập



Võ Trường Tín  
Kế toán trưởng

  
Lê Công Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 11 năm 2023





## HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG TỪNG LẦN

Số : CSG.DN.01050122  
Ngày ký : 21/01/2022  
Nơi ký : VietBank - Chi nhánh Sài Gòn

**BẢN SAO**

Chúng tôi, gồm có các bên dưới đây thống nhất ký kết Hợp đồng tín dụng này với các nội dung sau:

**1. BÊN CẤP TÍN DỤNG** : **NGÂN HÀNG TMCP VIỆT NAM THƯƠNG TÍN (CHI NHÁNH SÀI GÒN)** (Sau đây gọi tắt là VIETBANK và VIETBANK cũng được hiểu là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín hoặc bất kỳ Đơn vị nào trong hệ thống Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín)

MSDN/Số ĐKKD/GPHĐ số : 2200269805  
Địa chỉ : 11A-11B Hùng Vương, phường 04, quận 05, TP. HCM  
Điện thoại - Fax : (028) 3 8300 714  
Đại diện bởi Ông/Bà - Chức vụ : **PHÓ GIÁM ĐỐC** Chức vụ: .....  
Theo văn bản ủy quyền (nếu có) : *Trương Văn Chương*

**2. BÊN ĐƯỢC CẤP TÍN DỤNG / BÊN BẢO ĐẢM :**

Tên tổ chức : **CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG**  
GCN ĐKDN/ GP hoạt động : 3700148825 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp; đăng ký lần đầu ngày 27/04/2008; đăng ký thay đổi lần thứ 22, ngày 16/09/2021.  
Địa chỉ : Đại lộ Bình Dương, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương  
Đại diện bởi Ông/Bà - Chức vụ : **CHỦ TỊCH HĐQT** Chức vụ: .....  
CMND/Hộ chiếu/CCCD : *Phạm Tuấn Đạt*  
Theo văn bản ủy quyền (nếu có) : .....

Các bên thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng này với các nội dung sau:

- ĐIỀU 1. SỐ TIỀN VAY** : **350.000.000.000 VND.**  
Bằng chữ: *Ba trăm năm mươi tỷ đồng.*  
Trong nội trường hợp, Bên được cấp tín dụng đồng ý Vietbank được toàn quyền quyết định thời điểm giải ngân, số tiền giải ngân theo Hợp đồng tín dụng này.
- ĐIỀU 2. MỤC ĐÍCH VAY** : *Thanh toán chi phí để thực hiện các thủ tục đền bù, giải phóng mặt bằng dự án mở rộng KCN Đất Cước (Giai đoạn 2) tại xã Đất Cước, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.*  
Bên được cấp tín dụng cam kết sử dụng số tiền được cấp tín dụng đúng mục đích đã thỏa thuận, không sử dụng vào các mục đích khác, mục đích trái pháp luật.
- ĐIỀU 3. LÃI SUẤT (%/năm)** : Lãi suất cho vay được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ (theo mẫu của VIETBANK) phù hợp với quy định của pháp luật.  
(năm = 365 ngày) : Trường hợp các bên có thỏa thuận áp dụng lãi suất có điều chỉnh, mà ngày

ĐANG HẠN

điều chỉnh lãi suất của kỳ điều chỉnh rơi vào ngày VIETBANK không làm việc, thì VIETBANK được quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) chủ động điều chỉnh lãi suất vào ngày làm việc tiếp theo ngày điều chỉnh lãi suất. Để tránh hiểu nhầm, ngày điều chỉnh lãi suất của kỳ điều chỉnh lãi suất tiếp theo vẫn là ngày mà các bên đã thỏa thuận khi ký giấy nhận nợ.

**ĐIỀU 4. THỜI HẠN VAY**

: 36 tháng.

Thời hạn vay được tính từ ngày tiếp theo ngày VIETBANK giải ngân vốn vay lần đầu.

**ĐIỀU 5. THỜI HẠN NHẬN TIỀN VAY**  
(Thời hạn giải ngân)

: Đến hết ngày: 30/1/2022

Bên được cấp tín dụng sẽ nhận nợ lần đầu tiên chậm nhất ngày: 05/1/2022

Trong thời hạn nhận tiền vay, Bên được cấp tín dụng có thể nhận nợ một lần hoặc nhiều lần nhưng tổng số tiền đã giải ngân không được vượt quá số tiền vay nêu tại Hợp đồng này. VIETBANK và Bên được cấp tín dụng có thể thỏa thuận về lịch giải ngân cụ thể bằng văn bản.

Mỗi lần nhận tiền vay Bên được cấp tín dụng gửi cho VIETBANK Giấy nhận nợ (theo mẫu của VIETBANK) kèm theo chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn vay theo yêu cầu của VIETBANK.

**ĐIỀU 6. THỜI ĐIỂM TRẢ HẾT NỢ**

: 36 tháng kể từ ngày VIETBANK giải ngân vốn vay lần đầu.

**ĐIỀU 7. THỜI GIAN ẮN HẠN**

: Thời gian ân hạn là khoảng thời gian Bên được cấp tín dụng chưa trả vốn gốc và/hoặc lãi vay nhưng lãi vẫn được tính theo quy định tại Hợp đồng này và sẽ trả vào các kỳ trả nợ.

a. Thời gian ân hạn gốc là: /-, kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu.

b. Thời gian ân hạn lãi là: /-, kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu.

**ĐIỀU 8. PHƯƠNG THỨC TRẢ NỢ, TRẢ NỢ TRƯỚC HẠN**

: Nợ gốc được chia thành nhiều kỳ trả nợ và được trả theo Phụ lục về lịch trả nợ đính kèm Hợp đồng này hoặc đính kèm theo từng Giấy nhận nợ tương ứng hoặc được quy định trong từng Giấy nhận nợ.

Trường hợp Bên được cấp tín dụng có nhiều khoản tín dụng, nhiều giấy nhận nợ thì khi thu nợ, VIETBANK được quyền lựa chọn: thu nợ của khoản tín dụng, giấy nhận nợ có ngày trả nợ gốc và/hoặc lãi (mà Bên được cấp tín dụng chưa thanh toán) đến trước; hoặc thu nợ đối với bất kỳ khoản tín dụng, giấy nhận nợ nào trước mà không cần có thêm bất kỳ sự xác nhận nào của Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm.

Trường hợp Bên được cấp tín dụng trả một phần hoặc toàn bộ nợ vay trước hạn thì phải được VIETBANK chấp thuận và Bên được cấp tín dụng phải chịu phí trả nợ trước hạn, mức phí cụ thể được các bên thỏa thuận và ghi tại từng Giấy nhận nợ.

**ĐIỀU 9. PHƯƠNG THỨC TÍNH LÃI**

: Số tiền trả lãi vay được tính theo công thức:  $\Sigma(\text{Số dư nợ thực tế} \times [\text{nhân}] \text{ số ngày duy trì số dư thực tế} \times [\text{nhân}] \text{ Lãi suất cho vay}) : [\text{chia}] 365$ .

Trường hợp Bên được cấp tín dụng trả nợ vay ngay trong ngày nhận nợ, số ngày duy trì số dư thực tế được tính là 01 (một) ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

**ĐIỀU 10. KỲ TRẢ LÃI**

: Ngày .....hàng quý.

- ĐIỀU 11. PHÍ CAM KẾT RÚT VỐN** : Bên được cấp tín dụng sẽ thanh toán phí cam kết rút vốn cho VIETBANK kể từ thời điểm ký Hợp đồng này cho đến ngày nhận nợ lần đầu.  
Mức phí được xác định theo biểu phí do VIETBANK quy định và niêm yết công khai tại thời điểm thu phí.
- ĐIỀU 12. BẢO ĐẢM TIỀN VAY** : Theo Phụ lục về tài sản bảo đảm đính kèm.
- ĐIỀU 13. KHÔNG GIẢI NGÂN/TẠM NGỪNG GIẢI NGÂN, THU HỒI NỢ TRƯỚC HẠN** : Khoản 1 Phụ lục về các điều khoản chung đính kèm.
- ĐIỀU 14. CHI PHÍ LIÊN QUAN** : Khoản 2 Phụ lục về các điều khoản chung đính kèm.
- ĐIỀU 15. CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG** : Khoản 3 Phụ lục về các điều khoản chung đính kèm.
- ĐIỀU 16. THỎA THUẬN KHÁC** : Khoản 4, Khoản 5 Phụ lục về các điều khoản chung đính kèm.  
Bảng Hợp đồng này, Bên được cấp tín dụng đồng ý không hủy ngang và điều kiện cho Vietbank được tự động trích tiền từ tài khoản số **000000846892** và/hoặc số ..... của Bên được cấp tín dụng mở tại Vietbank - **CHI SÀI GÒN**... để thanh toán vốn, lãi, phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng này và các Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng (nếu có). Bên được cấp tín dụng có trách nhiệm theo dõi để đảm bảo số dư trong tài khoản nêu trên đủ tiền để thanh toán vốn, lãi, phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng này và các Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng (nếu có). Vietbank có quyền nhưng không có nghĩa vụ trích tiền nếu tài khoản không có hoặc không có đủ số dư cần phải trích, đồng thời Vietbank được miễn trừ mọi trách nhiệm phát sinh do Bên được cấp tín dụng không trả nợ đúng hạn và các thiệt hại khác nếu có.
- ĐIỀU 17. THU NỢ, CƠ CẤU LẠI THỜI HẠN TRẢ NỢ, CHUYỂN NỢ QUÁ HẠN** :
- a. Khi đến ngày đáo hạn hoặc đến kỳ hạn trả nợ (kể cả trong trường hợp VIETBANK thu hồi nợ trước hạn), nếu Bên được cấp tín dụng không trả nợ vay (bao gồm nợ gốc, lãi và chi phí có liên quan) đầy đủ và kịp thời, Bên được cấp tín dụng đồng ý rằng VIETBANK được toàn quyền chủ động trích tài khoản tiền gửi của Bên được cấp tín dụng mở tại VIETBANK và/hoặc yêu cầu bất kỳ tổ chức tín dụng nào khác nơi Bên được cấp tín dụng có tiền gửi tự động trích tiền từ tài khoản của Bên được cấp tín dụng thanh toán cho VIETBANK (nếu có) để thu nợ mà không cần xác nhận của Bên được cấp tín dụng.
- b. Trường hợp Bên được cấp tín dụng không trả nợ đúng hạn thì Vietbank được quyền chuyển nợ quá hạn theo quy định của pháp luật và VIETBANK. Thời điểm quá hạn được tính từ ngày tiếp theo của ngày đến hạn. Khi đó, VIETBANK sẽ thông báo đến Bên được cấp tín dụng thông qua các hình thức đã thỏa thuận với những nội dung tối thiểu sau: số dư nợ gốc bị quá hạn, thời điểm chuyển nợ quá hạn và lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn. Đồng thời VIETBANK có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) áp dụng các biện pháp xử lý theo quy định pháp luật để thu hồi nợ vay.
- c. Trường hợp khoản nợ vay bị chuyển nợ quá hạn, Bên được cấp tín dụng

đồng ý chịu mức lãi suất nợ quá hạn đối với phần nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn theo quy định trong Hợp đồng này/Giấy nhận nợ tương ứng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tương ứng với thời gian chậm trả.

- d. Trường hợp chậm trả lãi, Bên được cấp tín dụng đồng ý chịu mức lãi chậm trả theo mức lãi suất là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả, tương ứng với thời gian chậm trả.
- e. Bảng văn bản này (áp dụng đối với trường hợp loại tiền cho vay không phải là VND), Bên được cấp tín dụng đồng ý vô điều kiện và không hủy ngang khi bị nợ quá hạn (khoản nợ mà một phần hoặc toàn bộ nợ gốc và/hoặc lãi đã quá hạn) VIETBANK được quyền (nhưng không có nghĩa vụ) tự động chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ nợ vay (bao gồm nợ gốc, lãi và chi phí có liên quan) sang VND với thời điểm, tỷ giá, lãi suất, chi phí chuyển đổi và các vấn đề khác liên quan đến việc chuyển đổi do VIETBANK quyết định phù hợp với quy định của pháp luật.
- f. Bên được cấp tín dụng đồng ý rằng việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ sẽ do VIETBANK quyết định theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của VIETBANK.
- g. Sau khi nhận được thông báo thu hồi nợ trước hạn của VIETBANK mà Bên được cấp tín dụng không thanh toán đầy đủ nợ vay (bao gồm nợ gốc, lãi và phí có liên quan), VIETBANK được quyền áp dụng, thực hiện mọi biện pháp xử lý, thu hồi nợ theo quy định tại Hợp đồng này, Hợp đồng bảo đảm và theo quy định pháp luật để thu hồi nợ vay.

#### ĐIỀU 18. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- a. Khi xảy ra tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này thì các bên ưu tiên giải quyết trên cơ sở thương lượng. Trường hợp không thể giải quyết bằng thương lượng thì một trong các bên có quyền đưa ra Tòa án có thẩm quyền giải quyết. VIETBANK có toàn quyền lựa chọn Tòa án nơi có trụ sở Chi nhánh, Phòng giao dịch của VIETBANK nêu tại Hợp đồng này hoặc một Tòa án khác theo sự lựa chọn của nguyên đơn để khởi kiện theo quy định của pháp luật.
- b. Trường hợp Hợp đồng này được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài thì bản tiếng Việt có giá trị pháp lý, bản tiếng nước ngoài chỉ có giá trị tham khảo.
- c. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi đã hết thời hạn nhận tiền vay và Bên được cấp tín dụng hoàn trả đầy đủ nợ vay bao gồm nợ gốc, tiền lãi và các chi phí có liên quan khác cho VIETBANK (nếu có).

Bên được cấp tín dụng và Bên bảo đảm (nếu có) xác nhận rằng đã được cung cấp đầy đủ thông tin, đọc kỹ và đồng ý chịu ràng buộc bởi Hợp đồng, các phụ lục đính kèm Hợp đồng.... Các thỏa thuận, tài liệu này tạo nên một Hợp đồng thống nhất có tính ràng buộc pháp lý giữa Bên được cấp tín dụng và Bên bảo đảm với VIETBANK.

Các bên đồng ý rằng việc Bên được cấp tín dụng ký nhận nợ và/hoặc VIETBANK và Bên được cấp tín dụng thỏa thuận điều chỉnh kỳ hạn trả nợ, thay đổi lãi suất, mục đích sử dụng vốn vay và/hoặc các thay đổi khác trong Hợp đồng không bắt buộc phải ký hợp đồng sửa đổi, phụ lục của Hợp đồng này, trừ trường hợp VIETBANK có yêu cầu.

Hợp đồng được lập thành 04 bản có giá trị như nhau, Vietbank giữ 02 bản, Bên được cấp tín dụng giữ 01 bản, Bên bảo

đảm giữ 01 bản.

Bảng việc ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu là tổ chức) vào phần cuối của Hợp đồng, các bên xác nhận đã đọc, hiểu rõ, đồng ý với tất cả các điều khoản của Hợp đồng.

**BÊN ĐƯỢC CẤP TÍN DỤNG / BÊN BẢO ĐẢM**

(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu là tổ chức)



*mdl*



(Ký tên, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

**CHỨNG THỰC BẢN SẠO ĐỒNG VỚI BẢN CHÍNH**

Số chứng thực: **24559** / **17** / **SCT/BS**

**CHỦ TỊCH HĐQT**  
*Phạm Tuấn Đạt*

Ngày **21-08-2023**

**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Trương Văn Cường*

**CÔNG CHỨNG VIÊN VPCC TÂN UYÊN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**



*Nguyễn Hữu Tài*



## PHỤ LỤC TÀI SẢN BẢO ĐẢM

(Đính kèm Hợp đồng tín dụng số CSG.DN.01050122 ngày 24.01.2022)

- Để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ (bao gồm trả nợ gốc, lãi và các chi phí có liên quan) của Bên được cấp tín dụng đối với VIETBANK, Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên thứ ba có tài sản bảo đảm (sau đây gọi là Bên bảo đảm) đồng ý thế chấp/cầm cố tài sản thuộc quyền sở hữu/sử dụng hợp pháp của mình sau đây:

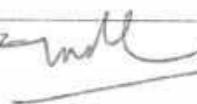
1.1	<p><b>Tài sản bảo đảm 01:</b></p> <p>Bất động sản tọa lạc tại <b>Thửa đất số 195, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương</b></p> <p>- Số lượng: 01</p> <p>- Giấy tờ pháp lý:</p> <p>+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CR148663, số vào sổ cấp GCN: CT11117 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/07/2019.</p> <p>- Chủ sở hữu: - CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG</p> <p>- Trị giá: <b>89.430.000.000 VND</b></p> <p>- Thông tin Hợp đồng bảo đảm:</p> <p>+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số <b>CSG.HĐTC.01180122</b> ngày 24.01.2022</p>
1.2	<p><b>Tài sản bảo đảm 02:</b></p> <p>Bất động sản tọa lạc tại <b>Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương</b></p> <p>- Số lượng: 01</p> <p>- Giấy tờ pháp lý:</p> <p>+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CR148662, số vào sổ cấp GCN: CT09573 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/07/2019.</p> <p>- Chủ sở hữu: CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG</p> <p>- Trị giá: <b>92.791.000.000 VND</b></p> <p>- Thông tin Hợp đồng bảo đảm:</p> <p>+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số <b>CSG.HĐTC.01180122</b> ngày 24.01.2022</p>

- Việc thế chấp, cầm cố (các) tài sản nêu trên sẽ được thực hiện thông qua (các) Hợp đồng thế chấp/cầm cố ký kết giữa VIETBANK và các bên có liên quan.
- Trường hợp nghĩa vụ trả nợ (bao gồm trả nợ gốc, lãi và các chi phí có liên quan) của Bên được cấp tín dụng đối với VIETBANK được bảo đảm bằng tài sản của nhiều người, những người này phải cùng liên đới thực hiện nghĩa vụ đó.
- Việc công chứng, chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản bảo đảm được thực hiện theo yêu cầu của VIETBANK mà Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm phải chấp nhận và là một trong những điều kiện để VIETBANK thực hiện việc giải ngân.
- Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm sau khi mua bảo hiểm cho tài sản bảo đảm theo yêu cầu của VIETBANK phải có nghĩa vụ cung cấp các văn bản xác nhận của công ty bảo hiểm về việc đồng ý để VIETBANK là người thụ hưởng đầu tiên và duy nhất, đồng thời công ty bảo hiểm phải thanh toán ngay khi VIETBANK có yêu



cầu trong trường hợp phát sinh sự kiện bảo hiểm.

6. VIETBANK có quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) thực hiện việc tái định giá tài sản bảo đảm tại các thời điểm cần thiết theo quyết định của VIETBANK nếu VIETBANK nhận định tài sản bảo đảm có khả năng bị thay đổi giá trị. Trường hợp giá trị của tài sản bảo đảm bị giảm sau khi tái định giá, Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm phải bổ sung thêm tài sản được VIETBANK chấp thuận hoặc Bên được cấp tín dụng sẽ giảm dư nợ để đảm bảo không vượt quá tỷ lệ số tiền vay (hoặc hạn mức tín dụng) tính trên giá trị tài sản bảo đảm được định giá ban đầu.
7. Trường hợp nghĩa vụ trả nợ (bao gồm trả nợ gốc, lãi và chi phí có liên quan) của Bên được cấp tín dụng được bảo đảm bằng nhiều biện pháp bảo đảm và/hoặc bằng nhiều tài sản bảo đảm, VIETBANK có quyền lựa chọn bất kỳ biện pháp bảo đảm nào và/hoặc bất kỳ tài sản bảo đảm nào trong số đó để xử lý trước tiên nhằm thu hồi nợ.
8. Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm đồng ý rằng: nếu đến kỳ hạn trả nợ theo thỏa thuận hoặc phải trả nợ trước hạn theo các quy định trong Hợp đồng này mà Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ và nếu không có sự thỏa thuận nào khác của VIETBANK, thì VIETBANK được quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay nêu trên theo thỏa thuận và/hoặc theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ, kể cả việc khởi kiện Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm nhằm thu hồi số nợ còn thiếu.
9. Trường hợp số tiền thu được sau khi xử lý tài sản bảo đảm nêu tại Hợp đồng này không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ (bao gồm trả nợ gốc, lãi và các chi phí có liên quan) của Bên được cấp tín dụng cho VIETBANK, VIETBANK có quyền chỉ định xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc sở hữu của Bên được cấp tín dụng để đảm bảo cho việc thu hồi toàn bộ số nợ còn thiếu.



## PHỤ LỤC CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

(Đính kèm Hợp đồng tín dụng số CSG.DN.01050122 ngày 21/01/2022)

### 1. KHÔNG GIẢI NGÂN /TẠM NGỪNG GIẢI NGÂN, THU HỒI NỢ TRƯỚC HẠN

Bên được cấp tín dụng và Bên bảo đảm đồng ý rằng VIETBANK được toàn quyền quyết tạm ngừng giải ngân/không giải ngân và/hoặc thu hồi nợ trước hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- (a) Bên được cấp tín dụng sử dụng vốn vay sai mục đích;
- (b) Bên được cấp tín dụng cung cấp thông tin sai sự thật hoặc không đầy đủ liên quan đến tình hình sản xuất, kinh doanh, tài chính và các vấn đề liên quan đến việc vay vốn, thông tin của Bên được cấp tín dụng;
- (c) Tình hình sản xuất, kinh doanh, tài chính của Bên được cấp tín dụng có diễn biến xấu hoặc lâm vào các trường hợp khác mà theo nhận định của VIETBANK làm ảnh hưởng không tốt đến khả năng trả nợ của Bên được cấp tín dụng;
- (d) Bên được cấp tín dụng đang có số dư nợ cấp tín dụng tại VIETBANK và/hoặc tại các tổ chức tín dụng khác đã được điều chỉnh kỳ hạn nợ, gia hạn hoặc quá hạn;
- (e) Theo nhận định của VIETBANK rằng tài sản bảo đảm bị giảm giá trị hoặc có nguy cơ bị giảm giá trị và/hoặc phát sinh những thay đổi khác về tài sản bảo đảm dẫn đến nguy cơ không xử lý, không quản lý được hoặc gây khó khăn cho quá trình xử lý tài sản bảo đảm;
- (f) Khi phát sinh sự kiện bảo hiểm đối với tài sản bảo đảm;
- (g) Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm vi phạm bất kỳ điều khoản nào của các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm tiền vay hoặc bất cứ thỏa thuận, cam kết nào khác với VIETBANK cho dù có liên quan hay không có liên quan đến Hợp đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn các nghĩa vụ tài chính, thông báo, cung cấp thông tin, bảo mật,...);
- (h) Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm là cá nhân chết, mất tích và/hoặc vắng mặt tại nơi cư trú mà VIETBANK không liên hệ được; hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc mất năng lực hành vi dân sự theo quyết định của Tòa án hoặc theo nhận định của VIETBANK; mắc bệnh mà không tự mình thực hiện được các hành vi, giao dịch với VIETBANK khi VIETBANK tiếp xúc và yêu cầu hoặc có nguy cơ ảnh hưởng đến tinh mạng; VIETBANK nhận được thông tin Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm có liên quan đến các tranh chấp dân sự có khả năng ảnh hưởng đến tài sản bảo đảm hoặc vi phạm pháp luật hành chính, hình sự,...
- (i) Bên được cấp tín dụng là doanh nghiệp có thay đổi về thành viên góp vốn/chủ sở hữu mà thành viên góp vốn/chủ sở hữu mới đó không được VIETBANK chấp nhận, trừ trường hợp Bên được cấp tín dụng là công ty đại chúng; Người quản lý, người điều hành của Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm là tổ chức bị khởi tố, truy tố, tạm giữ, tạm giam, xét xử về hình sự;
- (j) Bên được cấp tín dụng tiến hành tổ chức lại doanh nghiệp (bao gồm các trường hợp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi) mà chưa được sự đồng ý của VIETBANK; hoặc Bên được cấp tín dụng đang tiến hành thủ tục giải thể, phá sản, ngừng hoạt động, cổ phần hoá hoặc chuyển đổi chủ sở hữu hoặc phần lớn tài sản bị kê biên, phong toá hoặc dùng phần lớn tài sản để góp vốn, liên doanh, mua cổ phần, ...;
- (k) Trường hợp loại tiền cho vay khác loại với loại tiền xác định giá trị của tài sản bảo đảm, khi có sự thay đổi tỷ giá (theo xác định của VIETBANK) làm cho tỷ lệ số dư nợ vay (bao gồm nợ gốc, lãi và chi phí có liên quan) trên giá trị tài sản bảo đảm cao hơn mức tỷ lệ theo quy định của VIETBANK, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
- (l) Hoạt động của Bên được cấp tín dụng có khả năng gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường và xã hội (theo nhận định của VIETBANK) và/hoặc khả năng trả nợ của Bên được cấp tín dụng đối với khoản vay.
- (m) Việc cấp tín dụng/tiếp tục cấp tín dụng có thể ảnh hưởng đến tình hình nguồn vốn của VIETBANK. Trong trường hợp này VIETBANK không có nghĩa vụ phải cung cấp chứng từ chứng minh cho Bên được cấp tín dụng.
- (n) Các trường hợp khác theo quy định pháp luật hoặc theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng này.



Khi phát sinh trường hợp VIETBANK tạm ngừng/không giải ngân và/hoặc thu hồi nợ trước hạn theo thông báo của VIETBANK, các khoản vay hiện tại của Bên được cấp tín dụng bao gồm nợ gốc, lãi và chi phí có liên quan dù chưa đến hạn thanh toán cũng sẽ được xem như đến hạn và Bên được cấp tín dụng có trách nhiệm phải thanh toán ngay cho VIETBANK nếu VIETBANK có yêu cầu và/hoặc VIETBANK có quyền tiến hành tất cả các biện pháp cần thiết để thu hồi nợ.

## 2. CHI PHÍ LIÊN QUAN

- (a) Bên được cấp tín dụng đồng ý chịu tất cả các khoản phí liên quan đến khoản vay theo quy định của VIETBANK trong từng thời kỳ.
- (b) Bên được cấp tín dụng đồng ý thanh toán tất cả các chi phí phát sinh liên quan (kể cả chi phí luật sư) trong việc thẩm định, kiểm định, định giá, tái định giá tài sản bảo đảm tiền vay; đăng ký giao dịch bảo đảm; công chứng, chứng thực; lưu kho; bảo hiểm; tố tụng; xử lý tài sản bảo đảm tiền vay và các chi phí khác liên quan đến Hợp đồng này.
- (c) Không ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ bồi thường đã cam kết, Bên được cấp tín dụng sẽ bồi thường cho VIETBANK bất kỳ thiệt hại hay chi phí (bao gồm chi phí luật sư, tố tụng) mà VIETBANK phải gánh chịu do Bên được cấp tín dụng vi phạm nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng này.

## 3. CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

- (a) Bên được cấp tín dụng, Bên bảo đảm đồng ý rằng VIETBANK được quyền chuyển giao toàn bộ số nợ của Bên được cấp tín dụng và/hoặc chuyển giao quyền đòi nợ và/hoặc chuyển giao một phần hoặc toàn bộ quyền và nghĩa vụ của VIETBANK theo Hợp đồng tín dụng này cho các cá nhân và/hoặc tổ chức được phép mua nợ sau khi có thông báo bằng văn bản cho Bên được cấp tín dụng và Bên bảo đảm mà không cần bất cứ sự đồng ý nào của Bên được cấp tín dụng, Bên bảo đảm hoặc các bên có liên quan.
- (b) Bên được cấp tín dụng không được thực hiện việc chuyển nhượng Hợp đồng tín dụng này cho bất kỳ bên thứ ba nào.

## 4. THÔNG BÁO

- (a) Tất cả các thông báo, tài liệu giao dịch của các bên và cơ quan nhà nước trong quá trình thực hiện, giải quyết tranh chấp Hợp đồng này được các bên gửi theo địa chỉ nêu trong Hợp đồng này (hoặc theo địa chỉ khác được thông báo bằng văn bản của các bên).
- (b) Bên được cấp tín dụng và Bên bảo đảm cam kết nơi cư trú nếu tại Hợp đồng này là nơi cư trú hợp pháp hiện nay của Bên được cấp tín dụng. Đây là địa chỉ VIETBANK gửi tất cả các văn bản, tài liệu giao dịch trong quá trình thực hiện Hợp đồng và cơ quan nhà nước có thẩm quyền gửi thư mời, thông báo, tổng đạt, niêm yết công khai nhằm yêu cầu Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của mình với VIETBANK. Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm phải thông báo cho VIETBANK, cơ quan địa phương về sự thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ tạm trú hoặc nơi cư trú mới. Bên được cấp tín dụng và Bên bảo đảm đồng ý hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc cung cấp thông tin địa chỉ không đúng, không đủ, không kịp thời.
- (c) Trường hợp Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm vi phạm nghĩa vụ thông báo về sự thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ tạm trú, nơi cư trú mới theo quy định tại Hợp đồng này và/hoặc đã gạch tên khỏi hộ khẩu và/hoặc xuất cảnh mà không thông báo địa chỉ, nơi cư trú mới, Bên được cấp tín dụng được xem là cố tình giấu địa chỉ nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Trong trường hợp này, nơi cư trú nêu tại Hợp đồng này (hoặc địa chỉ nêu tại văn bản Thông báo mà VIETBANK nhận được sau cùng) là nơi cư trú cuối cùng của Bên được cấp tín dụng và VIETBANK có quyền yêu cầu Toà án xét xử vắng mặt. Bên được cấp tín dụng chấp nhận việc Toà án xét xử vụ án vắng mặt, kể cả trường hợp không lấy được lời khai của Bên được cấp tín dụng.

- (d) Việc gửi văn bản, tài liệu giao dịch được thực hiện thông qua: điện tin, điện báo, bưu điện hoặc gửi trực tiếp. Mọi thông báo, tài liệu giao dịch được coi là đã nhận sau khi được gửi đi bằng điện tin, điện báo có xác nhận của bưu điện nơi gửi, nếu gửi trực tiếp được coi là đã nhận sau khi có xác nhận của nhân sự các bên, người thân (cùng nơi cư trú) hoặc nhân viên của Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm. Bên được cấp tín dụng và Bên bảo đảm đồng ý rằng VIETBANK được miễn trừ mọi trách nhiệm trong việc không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ, kịp thời thông báo (nếu có) hoặc về việc Bên được cấp tín dụng không nhận được thông báo vì bất kỳ lý do nào.
- (e) Bên được cấp tín dụng và Bên bảo đảm đồng ý rằng VIETBANK có quyền gửi thông báo cho Bên được cấp tín dụng hoặc người quản lý/điều hành của Bên được cấp tín dụng (trường hợp Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm là tổ chức) thông qua một hoặc các phương thức sau nhân tin, gọi điện thoại vào máy di động, máy cố định, gửi mail hoặc phương thức khác phù hợp quy định của pháp luật.

## 5. THỎA THUẬN KHÁC

- a. Việc giải ngân bằng ngoại tệ sẽ tùy thuộc vào quyết định của VIETBANK cũng như phải tuân thủ những quy định pháp luật. Khi giải ngân bằng ngoại tệ thì VIETBANK có quyền chủ động thương lượng lại lãi suất cho vay nếu lãi suất làm cơ sở tham chiếu để điều chỉnh lãi suất cho vay điều chỉnh. Đồng thời, không phụ thuộc vào việc thỏa thuận điều chỉnh lãi suất nêu tại điều khoản lãi suất của Hợp đồng này, lãi suất cho vay trong mọi trường hợp sẽ phải lớn hơn 0.
- b. Khi trả nợ vay (bao gồm nợ gốc, lãi vay), Bên được cấp tín dụng phải trả nợ vay cùng loại tiền với loại tiền nhận nợ vay tương ứng (VND, ngoại tệ).
- c. Trường hợp lãi suất được tính trên dư nợ ban đầu, lãi suất tính theo dư nợ thực tế của khoản vay theo Hợp đồng này được xác định theo công thức như sau:  $L = 2n.a/(n+1)$ . Trong đó, L: là lãi suất tính trên dư nợ thực tế của khoản vay (%/năm); n: là thời hạn vay của khoản vay (tháng); a: là lãi suất tính trên dư nợ ban đầu mà Bên được cấp tín dụng phải trả cho VIETBANK (%/năm).
- d. Trường hợp ngày trả nợ vay (bao gồm nợ gốc và lãi) của một kỳ hạn trả nợ mà tháng cuối cùng của kỳ hạn đó không có ngày tương ứng thì ngày trả nợ là ngày cuối cùng của tháng đó.
- e. Các bên đồng ý rằng trong trường hợp Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng này thì VIETBANK có quyền thông báo công khai về việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ đó.
- f. Trong trường hợp cho vay theo phương thức hạn mức, định kỳ tối đa 12 tháng (hoặc một thời gian khác nhỏ hơn do VIETBANK quyết định) VIETBANK có quyền xem xét, đánh giá để quyết định điều chỉnh hạn mức và/hoặc thời hạn hiệu lực của hạn mức cho vay (chấm dứt, rút ngắn hoặc tiếp tục hạn mức).
- g. Trường hợp một bên vi phạm Hợp đồng mà gây thiệt hại cho bên còn lại và/hoặc Bên thứ ba bất kỳ thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.
- h. Bằng văn bản này, Bên được cấp tín dụng đồng ý cho VIETBANK được quyền xử lý tài sản của Bên được cấp tín dụng (bao gồm cả tài sản thuộc sở hữu chung với tổ chức, cá nhân khác) để thu hồi nợ mà không phụ thuộc vào việc tài sản đó do ai chiếm hữu, quản lý và/hoặc kế thừa, thừa kế.
- i. Bên được cấp tín dụng đồng ý rằng không chia lợi nhuận/cổ tức cho các thành viên góp vốn/cổ đông hoặc sử dụng lợi nhuận (nếu là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên) nếu Bên được cấp tín dụng đang có nợ quá hạn tại VIETBANK và/hoặc bất kỳ tổ chức tín dụng nào, trừ trường hợp được VIETBANK chấp thuận.
- j. Bên được cấp tín dụng đồng ý rằng khi tiến hành tổ chức lại doanh nghiệp (bao gồm các trường hợp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi) kể cả việc thay đổi các nội dung hoạt động ghi trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Bên được cấp tín dụng phải thông báo cho VIETBANK trong thời hạn 15 ngày làm việc (theo ngày làm việc của VIETBANK) trước ngày có phát sinh thay đổi và cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan cho VIETBANK nếu VIETBANK yêu cầu.

- k. Vào bất kỳ thời điểm nào, VIETBANK có quyền khởi kiện Bên được cấp tín dụng khi Bên được cấp tín dụng không trả được một phần hoặc toàn bộ nợ vay (bao gồm nợ gốc, lãi và chi phí có liên quan) và/hoặc Bên được cấp tín dụng vi phạm bất kỳ cam kết nào liên quan đến Hợp đồng này.
- l. Bằng Hợp đồng này, Bên được cấp tín dụng, Bên bảo đảm đồng ý vô điều kiện và không hủy ngang cho VIETBANK được toàn quyền sử dụng và quyết định việc cung cấp những thông tin của khoản vay, tài sản bảo đảm và/hoặc của Bên được cấp tín dụng mà VIETBANK có được cho: (i) bất kỳ người nào theo yêu cầu của luật pháp và qui định hiện hành hoặc theo lệnh của bất kỳ tòa án, và/hoặc (ii) hội sở chính, các chi nhánh, phòng giao dịch hoặc công ty con, công ty liên kết của VIETBANK, và/hoặc (iii) các cơ quan chức năng hoặc cơ quan pháp luật hoặc cơ quan có thẩm quyền khác của Việt Nam hoặc bất kể quốc gia nào mà VIETBANK có hội sở chính, chi nhánh, phòng giao dịch hoặc công ty con hoạt động kinh doanh, và/hoặc (iv) cổ đông lớn, người sở hữu tiềm năng đối với tài sản và trách nhiệm của VIETBANK, ứng cử viên liên kết tiềm năng của VIETBANK hoặc tương tự và/hoặc (v) cơ quan xếp hạng hoặc đánh giá và/hoặc (vi) đại lý hoặc nhà môi giới mà VIETBANK có thể chỉ định hoặc chỉ thị hoặc thay mặt cho Bên được cấp tín dụng và đối với bất kỳ sản giao dịch chứng khoán, thị trường, trung tâm lưu ký/bù trừ hoặc bên nhận ký gửi để thực hiện các nghĩa vụ của họ và/hoặc (vii) đối với bất kỳ đại lý, nhà thầu hoặc bên thứ ba cung cấp dịch vụ hành chính, viễn thông, máy tính, thanh toán hoặc cơ quan giải trừ nghĩa vụ bảo đảm hoặc các dịch vụ khác đối với VIETBANK liên quan đến hoạt động kinh doanh của VIETBANK và/hoặc (viii) cổ vấn hoặc các đối tượng cung cấp dịch vụ cho VIETBANK và/hoặc (ix) cho tổ chức, cá nhân mà VIETBANK có dự định, nhu cầu (hoặc đang) hợp tác, đối tác của VIETBANK và/hoặc (x) tổ chức, cá nhân có dự định (hoặc đã) mua, nhận chuyển nhượng khoản cấp tín dụng, tài sản bảo đảm và/hoặc (xi) cho những đối tượng có liên quan mà VIETBANK có thể xem xét cần thiết cho bất kể mục đích nào.
- m. Việc VIETBANK chậm trễ hoặc không thực hiện bất kỳ quyền nào theo hợp đồng sẽ không làm ảnh hưởng tới quyền đó và cũng không được xem là VIETBANK từ bỏ quyền. Tại bất kỳ thời điểm nào, VIETBANK cũng có thể thực hiện quyền của mình. Việc chậm trễ hoặc không thực hiện một quyền không ảnh hưởng đến các quyền khác của VIETBANK.
- n. Bên được cấp tín dụng cam kết sử dụng vốn đảm bảo tuân thủ theo các quy định về môi trường và xã hội của pháp luật và của VIETBANK.
- o. Các bên đồng ý rằng Bên được cấp tín dụng có nghĩa vụ thông báo cho Bên bảo đảm về việc ký kết Hợp đồng, nhận nợ của mình và các thông tin liên quan. VIETBANK không có nghĩa vụ thông báo cho Bên bảo đảm khi Bên được cấp tín dụng nhận nợ vay. Tuy nhiên, Bên bảo đảm có quyền liên hệ VIETBANK hoặc Bên được cấp tín dụng để được cung cấp thông tin về nghĩa vụ của Bên được cấp tín dụng tại VIETBANK.
- p. Bên được cấp tín dụng đồng ý rằng trong trường hợp Bên được cấp tín dụng có nhiều tổ chức/cá nhân thì tất cả các tổ chức/cá nhân này cùng liên đới chịu trách nhiệm trả nợ cho VIETBANK cho đến khi trả xong toàn bộ nợ (bao gồm nợ gốc, lãi, phí,...).
- q. Bên bảo đảm và Bên được cấp tín dụng đồng ý vô điều kiện và không hủy ngang rằng Bên bảo đảm không cần ký tên, đóng dấu (nếu có) lên Giấy nhận nợ phát sinh từ Hợp đồng này, các sửa đổi, bổ sung Hợp đồng liên quan đến lãi suất, phí, kỳ hạn trả nợ, thời hạn vay,... (với điều kiện không làm tăng số tiền cho vay, hạn mức cấp tín dụng đã thỏa thuận tại Hợp đồng này), trừ trường hợp VIETBANK có yêu cầu.
- r. Bên được cấp tín dụng đồng ý rằng VIETBANK được quyền kiểm tra tình hình sử dụng vốn của Bên được cấp tín dụng trước, trong và sau khi cấp tín dụng. Bên được cấp tín dụng có trách nhiệm cung cấp các tài liệu, thông tin liên quan đến khoản vay để VIETBANK thực hiện thẩm định và quyết định cho vay, kiểm tra, giám sát việc sử dụng vốn vay và trả nợ của Bên được cấp tín dụng theo quy định hiện hành của VIETBANK và Bên được cấp tín dụng tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin, tài liệu đó.
- s. Thời hạn tính lãi được xác định từ ngày VIETBANK giải ngân khoản cấp tín dụng đến hết ngày liền kề trước ngày thanh toán hết khoản cấp tín dụng và thời điểm xác định số dư để tính lãi là cuối mỗi ngày trong thời hạn tính lãi.

t. Việc thu nợ được Vietbank thu theo từng Giấy nhận nợ như sau:

- Đối với khoản nợ trong hạn, thu theo thứ tự thành phần: phí, các khoản phạt, các khoản phải trả khác (nếu có), nợ lãi trong hạn, nợ gốc trong hạn.
- Đối với khoản nợ bị quá hạn, thu theo thứ tự thành phần: phí, các khoản phạt, các khoản phải trả khác (nếu có), nợ gốc quá hạn (của tất cả các kỳ quá hạn), lãi chậm trả (phạt lãi), lãi trên dư nợ gốc quá hạn (phạt gốc), lãi trong hạn.

Trong cùng một thành phần, ưu tiên thu từ kỳ xa nhất đến kỳ gần nhất.

Bên được cấp tín dụng, Bên bảo đảm xác nhận đồng ý cho VIETBANK được quyền chủ động thay đổi việc thu nợ nêu trên (bao gồm cả kỳ và/hoặc thành phần) theo quyết định của VIETBANK trong từng thời kỳ mà không cần phải có thêm bất kỳ sự xác nhận nào của Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm.

- u. Trên cơ sở quy định của Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 (và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế nếu có), các bên đồng ý rằng bên cạnh mức lãi trên nợ quá hạn, lãi trên lãi chậm trả đã được thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng này, trường hợp Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào khác với VIETBANK (bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ thanh toán phí, tiền bảo hiểm, chi phí khác,...) thì phải trả thêm lãi chậm thanh toán đối với số tiền chậm thanh toán với lãi suất áp dụng là 20%/năm tương ứng với thời gian chậm thanh toán thực tế.
- v. Nếu ngày phải thực hiện nghĩa vụ rơi vào các ngày nghỉ, ngày lễ thì ngày phải thực hiện nghĩa vụ là ngày làm việc tiếp theo của ngày đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.
- w. Những nội dung không được thỏa thuận tại Hợp đồng này sẽ được áp dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- x. Các bên đồng ý rằng: "**quy định pháp luật**" được hiểu là các quy định được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành dưới dạng các văn bản quy phạm pháp luật hoặc các văn bản khác mà VIETBANK tuân thủ thực hiện.



TPHCM, ngày 28 tháng 11 năm 2023

## THƯ BÁO

V/v thông báo dư nợ tính đến ngày 28/11/2023

Kính gửi: Khách hàng CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG  
Địa chỉ: Đại lộ Bình Dương, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An,  
tỉnh Bình Dương.

- Căn cứ Hợp đồng tín dụng từng lần số CSG.DN.01050122 ngày 21/01/2022 và giấy nhận nợ số CSG.DN.01050122/ GNN 01, CSG.DN.01050122/GNN-02, CSG.DN.01050122/GNN-03

Ngân hàng Việt Nam Thương Tín (VIETBANK) trân trọng thông báo v/v:

Dư nợ hợp đồng tín dụng từng lần số CSG.DN.01050122 ngày 21/01/2022 của Quý khách hàng tại VIETBANK như sau: (VND)

Số tài khoản vay	Số tiền giải ngân ban đầu	Dư nợ tính đến 28/11/2023
000002096666	130,000,000,000	54,169,000,000
000002231330	50,000,000,000	20,838,000,000
000002236758	170,000,000,000	70,838,000,000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>350,000,000,000</b>	<b>145,845,000,000</b>

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu TD.



PHÓ GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Thị Thanh Thảo

# HỢP ĐỒNG HẠN MỨC TÍN DỤNG

Số: 91/0623/CLr/1085914

**BẢN SAO**

Hợp đồng hạn mức tín dụng này được lập và ký vào ngày 21 tháng 06 năm 2023 tại Thành phố Hồ Chí Minh, Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam giữa:

**Bên Vay** : **CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG**  
Mã số doanh nghiệp : 3700148825  
Địa chỉ : Số 8 Nguyễn Thị Minh Khai, Tổ 9, Khu Phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành Phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam  
Đại diện : **Ông PHAN TẤN ĐẠT**  
Chức vụ : **Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị**  
và  
Ngân Hàng : **NGÂN HÀNG TNHH INDOVINA**  
Mã số doanh nghiệp : **0300733752**  
Địa chỉ : 97A Nguyễn Văn Trỗi, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.  
Đơn vị kinh doanh thực hiện Hợp đồng : **TRUNG TÂM KINH DOANH**  
Mã số đơn vị kinh doanh : 0300733752  
Địa chỉ đơn vị kinh doanh : 97A Nguyễn Văn Trỗi, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.  
Đại diện : **Ông YEH, YU-WEI**  
Chức vụ : **Giám Đốc Trung Tâm Kinh Doanh**  
Văn bản ủy quyền số : 92/2022/UQ-BOE ngày 26/12/2022 của Tổng Giám Đốc Ngân Hàng TNHH Indovina

Xét vì Bên Vay đã đề nghị và Ngân Hàng đã đồng ý cấp một Khoản tín dụng với hạn mức cao nhất là 50.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng Việt Nam), Bên Vay và Ngân Hàng đồng ý rằng Khoản tín dụng sẽ được cấp, sử dụng theo các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng hạn mức tín dụng này, sau đây được gọi tắt là "Hợp đồng".

## ĐIỀU 1. ĐIỀU KIỆN CẤP TÍN DỤNG

### 1.1. Cấp hạn mức tín dụng

- Căn cứ các điều kiện nêu trong Thông Báo Tín Dụng số 855/2023/IVB-BC-CAS ngày 21 tháng 06 năm 2023 ("Thông Báo Tín Dụng") và trong Hợp đồng này, nay Ngân Hàng cấp cho Bên Vay một hạn mức tín dụng tối đa với số tiền là **50.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng Việt Nam)** (Sau đây gọi là "Khoản tín dụng"), với điều kiện Tổng mức dư nợ cấp tín dụng của Bên Vay tại mọi thời điểm không được vượt quá 15% vốn tự có của Ngân Hàng và Tổng mức dư nợ cấp tín dụng của Bên Vay và người có liên quan với Bên Vay tại mọi thời điểm không được vượt quá 25% vốn tự có của Ngân Hàng.
- Khoản tín dụng sẽ được sử dụng để tài trợ cho nhu cầu **bổ sung vốn lưu động** của Bên Vay. Bên Vay theo đây đồng ý và cam kết sẽ sử dụng Khoản tín dụng cho mục đích trên.



- c. Trong trường hợp chậm thanh toán nợ gốc; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay đang áp dụng đối với từng Khoản vay bị quá hạn và sẽ được tính trên số nợ gốc chậm thanh toán.
- d. Lãi được tính trên cơ sở 365 ngày một năm, được tính từ ngày giải ngân và bao gồm ngày giải ngân đến hết ngày liền kề trước ngày thanh toán. Lãi được tính theo số dư nợ cho vay thực tế và thời gian duy trì số dư nợ cho vay thực tế đó.
- e. Trong trường hợp chậm thanh toán lãi vay, Bên Vay phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.
- f. Trong trường hợp ngày mà Ngân Hàng ấn định Bên Vay phải trả gốc và/hay lãi cho khoản giải ngân theo quy định của Hợp đồng này rơi vào một ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc một ngày nghỉ lễ hoặc bất cứ ngày nào mà Ngân Hàng không làm việc ("ngày không làm việc"), thì ngày làm việc tiếp theo sẽ là ngày đáo hạn và trong trường hợp đó lãi vẫn được tính thêm bao gồm luôn cả ngày không làm việc đó nhưng không bao gồm ngày thanh toán. Tuy nhiên, nếu ngày không làm việc đó trùng vào ngày cuối tháng thì ngày đáo hạn chậm nhất là ngày cuối tháng và lãi sẽ được tính cho đến hết ngày liền kề trước ngày thanh toán.
- g. Bên Vay đồng ý rằng, mặc dù có những quy định về lãi suất nêu trên, trong trường hợp khi có sự thay đổi của pháp luật hoặc hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc điều chỉnh lãi suất thì Ngân Hàng được quyền tự động điều chỉnh lãi suất cho phù hợp và thông báo bằng văn bản cho Bên Vay biết sau khi thực hiện điều chỉnh lãi suất.
- h. **Bên Vay có thể trả nợ gốc trước hạn nếu được Ngân Hàng đồng ý mà không bị tính phí.** Phí trả nợ trước hạn có thể thay đổi bởi Ngân Hàng trong từng thời kỳ và được thông báo công khai đến Bên Vay khi có thay đổi theo một trong các phương thức nêu tại khoản 4.6 Điều 4 của Hợp đồng này.
- i. Việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ do Ngân Hàng xem xét quyết định theo quy định nội bộ của Ngân Hàng. Việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ được thực hiện trước hoặc trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày đến kỳ hạn, thời hạn trả nợ đã thỏa thuận.

#### 1.4. Bảo đảm

- a. Việc Bên Vay thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng này, trong các Giấy Nợ và các chứng từ liên quan (bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ trả nợ gốc, trả lãi vay, trả lãi vay quá hạn và các khoản chi phí phát sinh), sẽ được bảo đảm bởi các Tài Sản Bảo Đảm sau:
  - i) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại Ấp Suối Con, Xã Phước Hòa, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 080675, số vào sổ cấp GCN: CH01277 do Ủy Ban Nhân Dân Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/11/2011, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 14/06/2023;
  - ii) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 40, địa chỉ tại Ấp Bồ Lá, Xã Phước Hòa, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 607960, số vào sổ cấp GCN: CH02536 do Ủy Ban Nhân Dân Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/02/2014, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 15/06/2023;
  - iii) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại Ấp Suối Con, Xã Phước Hòa, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 033712, số vào



- số cấp GCN: CH01854 do Ủy Ban Nhân Dân Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/10/2012, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 01/06/2023;
- iv) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại Xã Phước Hòa, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 716680, số vào sổ cấp GCN: CN10936 do Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/06/2023;
  - v) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 238, tờ bản đồ số 40, địa chỉ tại Xã Phước Hòa, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 716673, số vào sổ cấp GCN: CN10930 do Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/06/2023;
  - vi) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 40, địa chỉ tại Xã Phước Hòa, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 716675, số vào sổ cấp GCN: CN10932 do Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/06/2023;
  - vii) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 240, tờ bản đồ số 40, địa chỉ tại Xã Phước Hòa, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 716662, số vào sổ cấp GCN: CN10928 do Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/06/2023;
  - viii) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại Ấp Đồng Chính, Xã Phước Hòa, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 159575, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H03943 Ủy Ban Nhân Dân Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/07/2007, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 15/06/2023;
  - ix) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 158, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại Ấp Đồng Chính, Xã Phước Hòa, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 885582, số vào sổ cấp GCN: CH00167 do Ủy Ban Nhân Dân Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/05/2010, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 01/06/2023;
  - x) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 165, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại Xã Phước Hòa, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 716674, số vào sổ cấp GCN: CN10931 do Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/06/2023;
  - xi) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại Xã Phước Hòa, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 716678, số vào sổ cấp GCN: CN10933 do Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/06/2023;
  - xii) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại Xã Phước Hòa, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 716672, số vào sổ cấp GCN: CN10929 do Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/06/2023;

- xiii) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại Xã Phước Hòa, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 716657, số vào sổ cấp GCN: CN10926 do Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/06/2023

thuộc sở hữu của Bà TRẦN THỊ ĐÀO DUYÊN với tổng trị giá là 71.840.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Bảy mươi một tỷ tám trăm bốn mươi triệu đồng Việt Nam), xác lập bằng Hợp đồng thế chấp, các phụ lục, hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp và các chứng từ khác có liên quan; và

- xiv) các tài sản khác được xác lập, thỏa thuận giữa Ngân Hàng với Bên Vay và/hoặc bên thứ ba (nếu có) theo các Hợp đồng bảo đảm ký trước, trong và sau ngày phát sinh hiệu lực của Hợp đồng này và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế các Hợp đồng bảo đảm nêu trên (nếu có).

b. Tỷ lệ Khoản tín dụng/ Giá trị tài sản bảo đảm là 69,59%.

c. Trong trường hợp Ngân Hàng xét thấy:

- i) hoặc Bên Vay không còn đáp ứng hoặc đáp ứng không đầy đủ các điều kiện theo quy chế cho vay, quy định nội bộ hiện hành của Ngân Hàng đối với các tài sản nêu tại điểm a khoản 1.4 Điều này; hoặc
- ii) giá trị tài sản bảo đảm bị giảm sút không bảo đảm tỷ lệ Khoản tín dụng/Giá trị tài sản bảo đảm theo quy định tại Hợp đồng này

thì Ngân Hàng có quyền yêu cầu Bên Vay thay thế Tài Sản Bảo Đảm khác hoặc bổ sung Tài Sản Bảo Đảm ngay lập tức hoặc là Ngân hàng có quyền chấm dứt việc giải ngân, thu hồi nợ trước hạn các Khoản vay và/hoặc các khoản tiền khác mà Bên Vay còn nợ Ngân Hàng.

d. Ngân Hàng có toàn quyền kiểm tra Tài Sản Bảo Đảm (bao gồm nhưng không giới hạn việc kiểm tra về: giá trị, số lượng, sự tồn tại và tình trạng của Tài Sản Bảo Đảm) định kỳ hàng tháng hoặc đột xuất, bất kỳ lúc nào mà Ngân Hàng thấy cần thiết theo quy định tại (các) Hợp đồng bảo đảm nêu trên.

#### 1.5. Các loại phí và các chi phí khác

- a. Bên Vay sẽ thanh toán/bồi hoàn cho Ngân Hàng tất cả các chi phí do Ngân Hàng ứng trước như phí tem chứng từ, phí đăng ký, phí chứng từ pháp lý và công chứng liên quan đến việc lập, ký và/hoặc thi hành Hợp đồng này, hoặc trong việc cưỡng chế thi hành Hợp đồng này, các Giấy Nợ và các hợp đồng bảo đảm.
- b. Trong trường hợp tranh tụng do lỗi/vi phạm của Bên Vay, Bên Vay phải trả cho Ngân Hàng một khoản chi phí hợp lý, thực tế phát sinh bao gồm nhưng không giới hạn chi phí cho việc thu nợ và chi phí luật sư/ tư vấn pháp luật.
- c. Các loại phí khác: Các chi phí có liên quan đến hồ sơ (nếu có).

#### 1.6. Các điều kiện trước khi cấp vốn vay

Ngân Hàng chỉ có nghĩa vụ cấp và giải ngân Khoản tín dụng khi tất cả các điều kiện dưới đây được đáp ứng hoặc miễn trừ theo toàn quyền quyết định của Ngân Hàng:

- a. Vào hoặc trước ngày ký Hợp đồng này, Ngân Hàng đã nhận được bản gốc quyết định của Chủ sở hữu công ty, bản gốc nghị quyết và biên bản họp của Hội Đồng Thành Viên hoặc Hội Đồng Quản Trị của Bên Vay thể hiện:

1005 5 PL

K

- i) chấp thuận các giao dịch quy định trong Hợp đồng này và bất kỳ văn kiện tín dụng nào khác có liên quan;
  - ii) đồng ý cầm cố/ thế chấp tài sản/ thực hiện các biện pháp bảo đảm để đảm bảo cho Khoản tín dụng;
  - iii) ủy quyền cho Tổng Giám đốc hoặc Giám đốc hoặc người có thẩm quyền của Bên Vay ký và thực hiện Hợp đồng này và bất kỳ văn kiện tín dụng nào khác có liên quan có nội dung và hình thức đáp ứng yêu cầu của Ngân Hàng.
- b. Hợp đồng này và các Hợp đồng bảo đảm như nêu tại khoản 1.4 Điều này đã được Bên Vay ký hợp lệ và chuyển giao cho Ngân Hàng vào hoặc trước ngày giải ngân/ sử dụng hạn mức đầu tiên của Khoản tín dụng.
  - c. Vào hoặc trước ngày giải ngân/ sử dụng hạn mức đầu tiên của Khoản tín dụng, các Hợp đồng bảo đảm nêu tại khoản 1.4 Điều này của Hợp đồng này đã được chứng nhận của cơ quan công chứng hoặc cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật.
  - d. Vào hoặc trước ngày giải ngân/ sử dụng hạn mức đầu tiên của Khoản tín dụng, các Biện pháp bảo đảm như nêu tại khoản 1.4 Điều này đã được đăng ký tại cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm có thẩm quyền.
  - e. Vào hoặc trước ngày giải ngân/ sử dụng hạn mức đầu tiên của Khoản tín dụng, Bên Vay đã chuyển giao cho Ngân Hàng toàn bộ bản gốc các chứng từ liên quan đến biện pháp bảo đảm.
  - f. Bên Vay đã nộp đủ cho Ngân Hàng các Giấy Nợ và các giấy tờ liên quan như quy định trong Thông Báo Tín Dụng và trong Hợp đồng này.
  - g. Tất cả các khai báo và cam kết của Bên Vay nêu trong Điều 2 là trung thực và đúng.

## **ĐIỀU 2. CÁC KHAI BÁO VÀ CAM KẾT**

### **2.1. Các khai báo và cam kết**

Bên Vay sau đây khai báo và cam kết rằng:

- a. Bên Vay là một công ty được thành lập và/hoặc hoạt động theo luật pháp của nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam, có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự để sở hữu các tài sản của công ty và thực hiện các hoạt động kinh doanh như hiện nay, có đủ tư cách đối với việc vay vốn và thực hiện các nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng này và các Giấy Nợ, có đủ khả năng thực hiện và chấp hành các điều kiện quy định trong Hợp đồng và các Giấy Nợ.
- b. Hợp đồng này và tất cả các Giấy Nợ, khi được phát hành sẽ tạo ra cho Bên Vay những nghĩa vụ có giá trị pháp lý, ràng buộc và cưỡng chế theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng này và không có nghĩa vụ nào hoặc bất cứ thủ tục nào thuộc bất cứ điều khoản nào đối với luật pháp Việt Nam là không hợp lệ, vô giá trị hoặc không thi hành được.
- c. Không có bất cứ luật, pháp lệnh, nghị định, thông tư hay quyết định hành chính nào của Nhà Nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam, không có bản điều lệ, quy chế hay văn bản pháp lý nào của Bên Vay, hoặc một điều khoản nào, một hợp đồng có tính cách ràng buộc đối với Bên Vay, có thể bị vi phạm do sự thi hành hay ký kết Hợp đồng này hoặc bất cứ Giấy Nợ nào hoặc do sự thực hiện và tôn trọng bất cứ điều khoản nào của Hợp đồng hay Giấy Nợ.
- d. Bên Vay đã thực hiện tất cả các hành vi cần thiết để cho phép việc ký kết, phát hành và thực hiện Hợp đồng này và tất cả các Giấy Nợ.

- e. Theo đúng sự hiểu biết của Bên Vay, hiện không có hoặc sẽ có một vụ tranh tụng nào chưa được giải quyết trước bất cứ tòa án, trọng tài hay tổ chức hành chính nào có thể gây ảnh hưởng vật chất hoặc phương hại đến tình hình tài chính, công việc kinh doanh hoặc hoạt động của Bên Vay.
- f. Các văn bản gốc, chính hoặc sao của tất cả các chứng từ liên quan hoặc sự khai báo và cam kết nói trên phải được cung cấp theo yêu cầu của Ngân Hàng trước khi cấp phát Khoản tín dụng.
- g. Bằng việc ký kết Hợp đồng này, Bên Vay xác nhận rằng không có một Sự Kiện Vi Phạm nào được quy định tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng này đã và đang xảy ra;
- h. Bằng việc ký kết Hợp đồng này, Bên Vay xác nhận rằng Bên Vay hay Tài Sản Bảo Đảm không là đối tượng bị khởi kiện hay bị đe dọa khởi kiện về dân sự hay hình sự hoặc bị khiếu nại hành chính; và
- i. Bằng việc ký kết Hợp đồng này, Bên Vay xác nhận rằng Bên Vay đã được Ngân Hàng cung cấp đầy đủ thông tin về Hợp đồng và các điều kiện giao dịch.
- j. Bằng việc ký kết Hợp đồng này, Bên Vay đồng ý rằng Ngân Hàng sẽ giao Hóa đơn lãi vay của Hợp đồng này cho Bên Vay khi Bên Vay yêu cầu Ngân Hàng cung cấp.
- k. Kể từ ngày ký Hợp đồng này không có một sự thay đổi vật chất bất lợi nào về tình trạng tài chính hay hoạt động kinh doanh của Bên Vay theo đánh giá của Ngân Hàng.

## 2.2. Những thỏa thuận của Bên Vay

Bên Vay sau đây thỏa thuận và cam kết sẽ:

- a. Trả vốn vay và tiền lãi của từng khoản giải ngân đầy đủ và đúng hạn.
- b. Nợ gốc và lãi vay bằng đồng tiền nào sẽ được thanh toán bằng đồng tiền đó.
- c. Giữ gìn và duy trì tất cả các quyền lợi của Bên Vay.
- d. Bảo vệ và gìn giữ các Tài Sản Bảo Đảm được quy định trong Hợp đồng này một khi bất kỳ một khoản giải ngân nào của Khoản tín dụng vẫn tồn tại và chưa được thanh toán.
- e. Theo yêu cầu hợp lý của Ngân Hàng, ký và giao thêm các chứng từ và thực hiện thêm các hành vi mà Ngân Hàng xét thấy cần thiết nhằm thực hiện các mục đích của Hợp đồng này.
- f. Cung cấp cho Ngân Hàng:
  - i) Báo cáo tài chính hàng năm đã được kiểm toán/ Báo cáo tài chính hàng năm nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có) trong vòng 90 ngày kể từ ngày chấm dứt năm tài chính của Bên Vay với sự xác nhận của người có thẩm quyền của Bên Vay.
  - ii) Báo cáo tài chính hàng quý (trong trường hợp Bên Vay có lập báo cáo hàng quý) trong vòng 45 ngày kể từ ngày cuối quý.
  - iii) Báo cáo tài chính nửa năm khi có yêu cầu tùy lúc của Ngân Hàng.
  - iv) Danh sách toàn bộ dư nợ và Khoản vay chưa thanh toán, số dư cam kết Bảo lãnh và/hoặc Thư tín dụng,... đối với các ngân hàng và các tổ chức tài chính về 6 tháng trước đó, phân chia theo ngân hàng, loại tín dụng và số tiền vay khi có sự yêu cầu tùy lúc của Ngân Hàng.
- g. Thực hiện thông báo bằng văn bản cho Ngân Hàng ngay khi có bất kỳ sự thay đổi thông tin nào liên quan đến địa chỉ công ty, chủ sở hữu, người đại diện pháp luật, Tài Sản Bảo Đảm và bất kỳ thông tin nào khác liên quan đến tư cách pháp nhân của Bên Vay và ít

nhất 30 (ba mươi) ngày trước khi thực hiện việc chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi hoặc cổ phần hóa hoặc ngừng hoạt động, giải thể theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- h. Cung cấp các tài liệu có liên quan đến Khoản tín dụng theo yêu cầu của Ngân Hàng và tạo mọi điều kiện để Ngân Hàng thực hiện thẩm định, quyết định cho vay, kiểm tra, giám sát việc sử dụng vốn vay và trả nợ của Bên Vay.
- i. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bảo đảm theo quy định tại khoản 1.4 Điều 1 của Hợp đồng này.
- j. Trong trường hợp Bên Vay được Ngân Hàng chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ thì Bên Vay cam kết sẽ:
  - i) Bên Vay sẽ phối hợp với Ngân Hàng để đánh giá lại tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính, dòng tiền, khả năng trả nợ của Bên Vay trong từng thời kỳ;
  - ii) Trường hợp theo đánh giá của Ngân Hàng, khả năng trả nợ của Bên Vay tốt hơn, Ngân Hàng có quyền chủ động điều chỉnh lại lịch trả nợ đã cơ cấu theo hướng tăng số tiền trả nợ vào các kỳ hạn đến sớm nhất và/hoặc rút ngắn thời hạn trả nợ và thông báo cho Bên Vay;
  - iii) Trường hợp Bên Vay không phối hợp để đánh giá lại tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính hoặc không chấp nhận điều chỉnh lại lịch trả nợ đã cơ cấu, Ngân Hàng được quyền dừng giải ngân, thu hồi nợ trước hạn.
  - iv) Bên Vay cam kết trong thời gian cơ cấu lại thời hạn trả nợ, chuyển nguồn thu từ dự án được tài trợ và/hoặc các nguồn thu khác qua tài khoản mở tại Ngân Hàng và ưu tiên trả nợ trước cho Ngân Hàng theo thông báo điều kiện cơ cấu của Ngân Hàng từng thời kỳ.

### **ĐIỀU 3. CÁC SỰ KIỆN VI PHẠM VÀ HẬU QUẢ**

#### **3.1. Các Sự Kiện Vi Phạm**

Mỗi sự kiện hoặc trường hợp được nêu sau đây là một Sự Kiện Vi Phạm:

- a. Bên Vay không thanh toán nợ gốc và/hoặc lãi vay của bất cứ Giấy Nợ nào, theo Hợp đồng này khi đến hạn thanh toán.
- b. Bên Vay trở nên mất khả năng thanh toán, ngừng thanh toán, trả nợ đối với bất kỳ khoản nợ nào hoặc có sự thay đổi về tình trạng pháp lý như tổ chức lại, chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, giải thể, phá sản (bao gồm cả trường hợp Bên Vay đang trong quá trình giải quyết các thủ tục này), hoặc chuyển nhượng toàn bộ tài sản cho các chủ nợ hoặc cho người khác quản lý hay tiếp nhận tài sản hoặc cơ sở kinh doanh.
- c. Bất cứ bảo đảm nào do Bên Vay xuất trình theo Hợp đồng này hay bất cứ giấy chứng nhận hoặc văn bản nào khác được ký kết và phát hành theo Hợp đồng này mà không đúng, thiếu sót hoặc không chính xác về bất cứ phương diện nào theo quy định nội bộ của Bên Vay và/hoặc theo quy định của pháp luật.
- d. Bên Vay không thực hiện hoặc không chấp hành bất cứ điều kiện hay sự thỏa thuận nào trong Hợp đồng này hoặc trong các văn bản hay chứng từ nào liên quan đã được ký kết.
- e. Bên Vay sử dụng vốn vay không hợp pháp, không đúng mục đích, thay đổi phương án, kế hoạch, mục đích sử dụng vốn mà không được sự đồng ý của Ngân Hàng.
- f. Bất cứ giấy phép, quyền mà Bên Vay cần có để tiến hành các hoạt động kinh doanh bị thu hồi, hủy bỏ hoặc chấm dứt, hoặc việc hành xử các quyền này bị giảm bớt đến mức độ

gây ảnh hưởng vật chất hoặc bất lợi cho tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của Bên Vay, theo sự nhận xét hợp lý của Ngân Hàng.

- g. Có một vụ kiện hay một đơn khởi kiện/khởi tố (dân sự hay hình sự), khiếu nại hành chính chống lại Bên Vay mà theo ý kiến của Ngân Hàng có thể ảnh hưởng đáng kể đến khả năng trả nợ của Bên Vay mà không cần có quyết định của cơ quan có thẩm quyền, ý kiến của Ngân Hàng trong trường hợp này có tính cách quyết định và ràng buộc đối với Bên Vay.
- h. Bất cứ thay đổi nào về pháp luật Việt Nam liên quan đến các quy định cấp tín dụng của Ngân Hàng mà có ảnh hưởng đến việc Ngân Hàng xem xét tiếp tục cấp Khoản tín dụng.
- i. Bất cứ thời điểm nào mà Ngân Hàng đánh giá lại việc cấp Khoản tín dụng cho Bên Vay theo Hợp đồng này và việc sử dụng Khoản tín dụng của Bên Vay không phù hợp với quy định của pháp luật.
- j. Tài Sản Bảo Đảm bị kê biên, bị cưỡng chế phát mãi, hay bị phá hủy một phần hay toàn bộ.
- k. Bất cứ sự kiện nào khác có khả năng gây ra các ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính, tài sản, hoặc hoạt động kinh doanh của Bên Vay hoặc khả năng thanh toán của Bên Vay để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này
- l. Bất cứ sự kiện nào khác có khả năng gây ảnh hưởng bất lợi đến Tài Sản Bảo Đảm.

### 3.2. Hậu quả của Sự Kiện Vi Phạm

- a. Nếu Sự Kiện Vi Phạm quy định tại điểm a khoản 3.1 Điều này xảy ra, Ngân Hàng có toàn quyền ghi nợ bất kỳ tài khoản tiền gửi nào của Bên Vay mở tại Ngân Hàng để thu hồi nghĩa vụ nợ đã đáo hạn, bất kể địa điểm thanh toán, chi nhánh giao dịch hoặc đồng tiền của nghĩa vụ. Nếu đồng tiền của nghĩa vụ khác với đồng tiền của tài khoản được ghi nợ, Ngân Hàng có quyền tự động quy đổi đồng tiền thanh toán theo tỷ giá do Ngân Hàng niêm yết tại thời điểm thực hiện mà không cần có sự chấp thuận của Bên Vay.
- b. Nếu một hay nhiều Sự Kiện Vi Phạm quy định trong khoản 3.1 Điều này xảy ra, Ngân Hàng có toàn quyền chấm dứt cho vay và tuyên bố nợ gốc và lãi vay tích lũy của các khoản giải ngân chưa trả là đã đáo hạn và phải trả bằng một thông báo cho Bên Vay, và khi có thông báo như vậy tất cả nợ gốc và lãi vay tích lũy sẽ trở nên đáo hạn và phải thanh toán ngay dù rằng trong Hợp đồng này hay trong các Giấy Nợ liên hệ có quy định khác. Nội dung thông báo tối thiểu bao gồm thời điểm chấm dứt cho vay, thu hồi nợ, số dư nợ gốc bị thu hồi; thời hạn hoàn trả số dư nợ gốc bị thu hồi, thời điểm chuyển nợ quá hạn và lãi suất áp dụng đối với số dư nợ gốc bị thu hồi. Ngoài ra Ngân Hàng có thể hành xử ngay tất cả các quyền và biện pháp quy định trong Hợp đồng này và các bảo đảm trong khoản 1.4 Điều 1 của Hợp đồng này.

### 3.3. Chuyển nợ quá hạn

Trường hợp xảy ra Sự Kiện Vi Phạm quy định tại điểm a khoản 3.1 Điều này; hoặc Bên Vay không thanh toán theo thông báo của Ngân Hàng quy định tại điểm b khoản 3.2 Điều này mà Bên Vay không được Ngân Hàng chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ thì Ngân Hàng sẽ thực hiện chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc bị quá hạn hoặc số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn theo hướng dẫn của Ngân Hàng Nhà Nước trong từng thời kỳ và tính lãi suất quá hạn theo quy định tại Hợp đồng này. Ngân Hàng sẽ thông báo cho Bên Vay về việc chuyển nợ quá hạn theo phương thức quy định tại khoản 4.6 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc các phương thức khác do các Bên thỏa thuận. Nội dung thông báo tối thiểu bao gồm số dư nợ gốc bị quá hạn, thời điểm chuyển nợ quá hạn và lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn.

### 3.4. Bù trừ nghĩa vụ

- a. Nếu xảy ra Sự Kiện Vi Phạm quy định tại điểm a khoản 3.1 Điều này hoặc Bên Vay không thanh toán theo thông báo của Ngân Hàng quy định tại điểm b khoản 3.2 Điều này, Ngân Hàng được quyền mà không phải báo trước cho Bên Vay, nhập chung các tài khoản của Bên Vay kể cả các tài khoản của Bên Vay đứng tên riêng hay chung với người khác (tài khoản vãng lai, ký thác, tiết kiệm, tiền gửi, bằng Đồng hay ngoại tệ) bất cứ ở đâu (tại Việt Nam hay nơi khác) và bù trừ hoặc chuyển tiền từ tài khoản này sang tài khoản khác để thi hành nghĩa vụ của Bên Vay đối với Ngân Hàng.
- b. Bất kỳ khoản khấu trừ tài khoản tiền nào bởi Ngân Hàng để bù trừ cho nghĩa vụ trả nợ của Bên Vay sẽ đồng nghĩa là việc rút trước hạn khoản tiền gửi của Bên Vay. Nếu nghĩa vụ bằng đồng tiền khác với đồng tiền của tài khoản tiền gửi, Ngân Hàng có quyền quy đổi đồng tiền của tài khoản tiền gửi theo tỷ giá giao ngay do Ngân Hàng niêm yết tại thời điểm thực hiện bù trừ các nghĩa vụ đáo hạn và các chi phí phát sinh (nếu có).

### 3.5. Sự không hành xử các quyền

- a. Việc Ngân Hàng chậm trễ hoặc bỏ qua không hành xử các quyền và thẩm quyền đối với các Sự Kiện Vi Phạm sẽ không phương hại đến bất cứ quyền hoặc thẩm quyền nào của Ngân Hàng và sẽ không được hiểu là Ngân Hàng bãi miễn việc vi phạm hoặc mặc nhiên công nhận hành vi vi phạm của Bên Vay. Ngân Hàng có quyền sử dụng tất cả các quyền và thẩm quyền được quy định trong Hợp đồng này và theo luật pháp tùy từng thời điểm và bất cứ khi nào xét thấy cần thiết.
- b. Tất cả các quyền và biện pháp xử lý của Ngân Hàng được quy định trong Hợp đồng này, trong phạm vi luật cho phép, được xem là cộng thêm vào chứ không phải loại bỏ các quyền và biện pháp xử lý khác có thể có được để củng cố chế việc thi hành và tuân thủ các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này.

## ĐIỀU 4. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

### 4.1. Hiệu lực thi hành

- a. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt khi tất cả các nghĩa vụ của Bên Vay theo Hợp đồng này đã hoàn tất hoặc hai bên có thỏa thuận chấm dứt bằng văn bản.
- b. Thông Báo Tín Dụng và Giấy Nợ là một phần không tách rời của Hợp đồng và có hiệu lực thi hành như Hợp đồng.
- c. Tất cả các điều kiện, quy định và cam kết trong Hợp đồng này do chính Bên Vay hoặc người đại diện (nhân danh) Bên Vay ký sẽ đương nhiên ràng buộc những người thừa kế và kế thừa quyền của Bên Vay.

### 4.2. Các giới hạn về quyền lợi của Hợp đồng

Không một điều khoản nào trong Hợp đồng này, dù có tính cách minh thị hay mặc nhiên được hiểu là, hoặc có nghĩa là, ban cho một cá nhân hay một công ty hoặc một tổ chức nào khác ngoài các bên trong Hợp đồng, các người thừa kế và kế thừa quyền của họ bất cứ một quyền lợi gì.

### 4.3. Thực hiện thanh toán

- a) Mọi khoản chi trả phải được thực hiện trong thời gian làm việc của Ngân Hàng. Mọi khoản chi trả mà Ngân Hàng nhận được của Bên Vay sẽ được dùng để thanh toán các khoản theo thứ tự sau đây:
  - i) Đối với các Khoản vay chưa chuyển nợ quá hạn, thứ tự thanh toán như sau: (i) các khoản chi phí, Phí của Ngân Hàng (nếu có); (ii) tiền phạt; tiền bồi thường thiệt hại;

(iii) tiền lãi; (iv) nợ gốc; và (v) các khoản liên quan khác. Trên cơ sở không trái các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, Ngân Hàng có toàn quyền thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán nêu trên.

- ii) Đối với các Khoản vay đã chuyển nợ quá hạn: thứ tự thanh toán do Ngân hàng quyết định nhưng đảm bảo theo nguyên tắc nợ gốc thu trước, nợ lãi tiền vay thu sau. Thứ tự thanh toán này được thực hiện theo quy định của Ngân hàng Nhà nước tùy từng thời kỳ. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không có quy định, Ngân Hàng được quyền quyết định thứ tự ưu tiên thanh toán.
- b) Quy định của điều này, trong mọi trường hợp đều không được hiểu là cho phép sự thanh toán từng phần của các Khoản vay và gây bất lợi hoặc có hại đến quyền lợi của Ngân Hàng.

#### 4.4. Tính chất quyết định của các sổ sách thuộc Ngân Hàng

Tất cả sổ sách của Ngân Hàng ghi nhận về Khoản tín dụng phải được xem như các chứng cứ quyết định về các khoản nợ của Bên Vay đối với Ngân Hàng, ngoại trừ trường hợp có sự sai sót về phía Ngân Hàng được chứng minh bởi Bên Vay.

#### 4.5. Bồi Thường

Ngoài các quy định trên, Bên Vay sẽ phải bồi thường cho Ngân Hàng mọi sự mất mát, thiệt hại hợp pháp mà Ngân Hàng phải gánh chịu do việc Bên Vay không thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

#### 4.6. Thông tin và Thông báo

- a. Việc niêm yết, công khai thông tin được Ngân hàng thực hiện theo một trong các phương thức sau:
- đăng tải tại website của Ngân hàng;
  - được niêm yết công khai tại địa điểm giao dịch của Ngân Hàng;
  - gửi thông tin cho Khách hàng thông qua đường bưu điện, email, fax, tin nhắn, điện thoại đã đăng ký;
  - các phương tiện thông tin đại chúng; hoặc
  - các phương thức khác đã được khách hàng đồng ý.
- b. Mọi yêu cầu thanh toán hay mọi yêu cầu hoặc thông báo khác của Ngân Hàng chiếu theo Hợp đồng này có thể được làm nhân danh Ngân Hàng bởi Tổng Giám Đốc hay Phó Tổng Giám Đốc Ngân Hàng, Giám đốc chi nhánh, Giám Đốc Trung Tâm Kinh Doanh hoặc người có thẩm quyền của Ngân Hàng hoặc bởi bất cứ ai hành động nhân danh luật sư của Ngân Hàng trong mỗi trường hợp, có thể bằng hình thức văn bản, thư điện tử, hoặc tin nhắn gửi cho Bên Vay theo địa chỉ ghi tại trang 1 của Hợp đồng này (trừ trường hợp đã có quy định hình thức gửi cụ thể tại Hợp đồng này) bằng phương thức được giao tay hay chuyển bằng thư thường hoặc thư có bảo đảm hoặc thông qua phương tiện điện tử, fax, email. Mọi yêu cầu hay thông báo như thế sẽ được coi là đã được thực hiện hợp lệ vào thời điểm bên nhận xác nhận đã nhận trên thư (nếu là giao tay) hoặc thời điểm chuyển đến theo ghi nhận của bên chuyển thư (nếu chuyển bằng thư thường hoặc thư có bảo đảm) hoặc thời điểm hệ thống của Ngân Hàng ghi nhận việc gửi thành công (nếu chuyển bằng phương tiện điện tử, fax, email hoặc tin nhắn).
- c. Trong mục đích của điều khoản này, trong trường hợp Bên Vay thay đổi địa chỉ nhận thông báo khác với Địa chỉ liên hệ được nêu tại trang 1 của Hợp đồng, Bên Vay sẽ phải thông báo cho Ngân Hàng bằng văn bản ngay khi có sự thay đổi. Nếu Ngân Hàng không



được thông báo như vậy thì mọi yêu cầu và thông báo sẽ được gửi đến địa chỉ sau cùng của Bên Vay tại Việt Nam mà Ngân Hàng được biết.

- d. Thông báo, chứng nhận hay thư tín khác liên quan đến Hợp đồng này sẽ phải được Bên Vay gửi cho Ngân Hàng tại địa chỉ ghi tại trang 1 (hoặc tại địa chỉ mà Ngân Hàng thông báo cho Bên Vay). Mọi thông báo được coi là đã được giao và nhận từ lúc Ngân Hàng ký nhận.

#### 4.7. Nghĩa vụ sử dụng thông tin

Cho mục đích xây dựng, hoàn thiện, phát triển các sản phẩm, dịch vụ và thực hiện các hoạt động kinh doanh, hoạt động hợp pháp khác của Ngân Hàng, và/hoặc cho mục đích tạo điều kiện để Bên Vay hoặc các bên liên quan có thể tiếp cận và sử dụng đa dạng các sản phẩm, dịch vụ của Ngân Hàng hoặc các bên liên quan, các đối tác khác, Bên Vay đồng ý rằng Ngân Hàng có thể sử dụng các thông tin của Bên Vay, thông tin từ các văn bản, tài liệu liên quan bao gồm cả dữ liệu cá nhân của các cá nhân quản lý, điều hành và người có liên quan đến Bên Vay do Bên Vay cung cấp cho Ngân Hàng và thông tin các giao dịch của Bên Vay tại Ngân Hàng để cung cấp cho:

- i) Các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật.
- ii) Các đơn vị có chức năng cung cấp dịch vụ thông tin tín dụng, đánh giá tín nhiệm, kiểm toán;
- iii) Các thành viên góp vốn, công ty con, công ty liên kết, công ty thành viên của Ngân Hàng;
- iv) Các đối tác kinh doanh, đối tác liên quan có hợp tác với Ngân Hàng để phát triển, cung cấp hoặc liên quan tới việc phát triển, cung cấp các sản phẩm, dịch vụ của Ngân Hàng;
- v) Các đại lý, nhà thầu hay các đơn vị tư vấn, nhà cung cấp hàng hóa, dịch vụ có ký kết hợp đồng, thỏa thuận với Ngân Hàng liên quan tới các hoạt động của Ngân Hàng;
- vi) Các bên liên quan khác mà Ngân Hàng thấy là cần thiết để đáp ứng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Vay.

#### 4.8. Trách nhiệm liên đới

Nếu Hợp đồng này được ký kết bởi một người nhân danh chính họ và nhân danh nhiều người khác thì chữ "Bên Vay" sẽ bao gồm tất cả các người ấy và trách nhiệm của Bên Vay theo Hợp đồng này sẽ là trách nhiệm liên đới của các người này. Nếu hai hoặc nhiều người được bao gồm trong chữ "Bên Vay" thì mọi điều khoản của Hợp đồng sẽ có hiệu lực ràng buộc với tất cả những người đó và những người đó sẽ có trách nhiệm liên đới đối với Ngân Hàng. Mọi yêu cầu thanh toán, thông báo gửi cho một người sẽ có giá trị đối với tất cả các người khác.

#### 4.9. Trách nhiệm hạn chế rủi ro môi trường

Trong trường hợp, hoạt động kinh doanh hoặc dự án của Bên Vay được Ngân Hàng tài trợ có liên quan đến môi trường, Bên Vay cam kết sẽ thực hiện các biện pháp bao gồm nhưng không giới hạn các biện pháp sau đây nhằm hạn chế rủi ro về môi trường:

- a. Tuyên truyền ý thức bảo vệ môi trường đến mọi cá nhân người lao động, đối tác, các nhà cung cấp của Bên Vay;
- b. Thiết kế, xây dựng, vận hành, bảo trì, giám sát tất cả các cơ sở hoạt động của Bên Vay tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật, các quy tắc quốc tế về bảo vệ môi trường xã hội.

- c. Có các biện pháp nhằm hạn chế rủi ro về môi trường theo quy định pháp luật và thực hiện các biện pháp theo thông báo của Ngân Hàng khi đồng ý cấp Khoản tín dụng và tại từng thời điểm theo quy định của Ngân Hàng.
- d. Có các biện pháp quản lý và xử lý chất thải, nước thải từ hoạt động kinh doanh, dự án đảm bảo phù hợp với các quy chuẩn kỹ thuật về môi trường.
- e. Ngay khi có sự cố về môi trường, Bên Vay phải phối hợp với cơ quan chức năng, chính quyền địa phương, người dân để tiến hành xử lý, khắc phục ô nhiễm, cải thiện chất lượng môi trường.
- f. Cam kết chịu trách nhiệm bồi thường cho các chủ thể bị tác động bởi sự cố môi trường, các hành vi vi phạm nghĩa vụ bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.
- g. Cung cấp các thông tin phục vụ công tác quản lý rủi ro về môi trường trong hoạt động cấp tín dụng theo yêu cầu của Ngân Hàng và chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin đã cung cấp.

**4.10. Luật Áp Dụng**

Hợp đồng này do pháp luật Việt Nam chi phối.

**4.11. Nơi giải quyết tranh tụng**

Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này, các Bên đồng ý rằng, nếu các bên không xử lý bằng thương lượng hoặc xử lý không được bằng thương lượng thì tranh chấp sẽ thuộc thẩm quyền xét xử của Tòa án nơi có trụ sở của nguyên đơn nếu nguyên đơn là Ngân Hàng. Trường hợp Ngân Hàng không phải là nguyên đơn thì các Bên đồng ý rằng tranh chấp sẽ thuộc quyền xét xử của Tòa án nhân dân có thẩm quyền, nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam và khước từ mọi thẩm quyền khác.

Mặc dù có nội dung thỏa thuận tại Điều này nhưng các Bên đồng ý rằng điều khoản này không loại bỏ quyền của Ngân hàng được đưa tranh chấp ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật để xét xử.

**4.12. Số lượng**

Hợp đồng này được lập thành hai (02) bản có giá trị ngang nhau. Mỗi bên giữ một (01) bản để thực hiện.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ  
XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG**

"Bên Vay"

Đại diện bởi

(ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)



CHỦ TỊCH HĐQT  
*Phạm Cẩm Đạt*

**CHỨNG THỰC BẢN SẠO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**  
Số chứng thực: **24560.17**  
NGÂN HÀNG TNHH INDOVINA SCT/BS

Ngày: **2.1.08.2023**

"Ngân Hàng"

Đại diện bởi

**CÔNG CHỨNG VIỆN VPCC TÂN UYÊN**  
(ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)  
**TỈNH BÌNH DƯƠNG**



**VĂN PHÒNG  
CÔNG CHỨNG  
TÂN UYÊN**

*Yên Yu Nguyễn Hữu Tài*  
Giám Đốc Trung Tâm Kinh Doanh

Số: 1107/2023/IVB-BC-CAD

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 08 năm 2023

**GIẤY XÁC NHẬN SỐ DƯ NỢ VAY**

Theo yêu cầu của:

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ("Công Ty")**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3700148825 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 27/04/2006, cấp thay đổi lần thứ 24 ngày 16/02/2023

Địa chỉ đăng ký: Số 8 Nguyễn Thị Minh Khai, Tổ 9, Khu Phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành Phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

**NGÂN HÀNG TNHH INDOVINA ("Ngân Hàng")**

Địa chỉ: 97A Nguyễn Văn Trỗi, phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận:

Tính đến ngày 31/07/2023, số dư nợ vay của Quý Công Ty thuộc Hạn mức tín dụng với số tiền 50.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng Việt Nam) theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 91/0623/CLr/1085914 ngày 21/06/2023, các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung và các văn kiện chứng từ khác có liên quan tại Ngân Hàng là 50.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng Việt Nam), chi tiết số dư nợ vay như sau:

STT	Số Giấy cam kết trả nợ	Số tiền giải ngân (VNĐ)	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Dư nợ tính đến ngày 31/07/2023 (VNĐ)
1	91/0623/CLr-01	19.000.000.000	28/06/2023	28/12/2023	19.000.000.000
2	91/0623/CLr-02	8.270.577.280	04/07/2023	04/01/2024	8.270.577.280
3	91/0623/CLr-03	1.135.649.663	13/07/2023	15/01/2024	1.135.649.663
4	91/0623/CLr-04	21.593.773.057	14/07/2023	15/01/2024	21.593.773.057
	<b>Tổng cộng</b>	<b>50.000.000.000</b>			<b>50.000.000.000</b>

Trân trọng,

NGÂN HÀNG TNHH INDOVINA



Yeh Yu Wei

Giám Đốc Trung Tâm Kinh Doanh

Giấy xác nhận này không phải là một hình thức cam kết hay bảo lãnh nào của Ngân Hàng dành cho Công Ty. Ngân Hàng hay các nhân viên của Ngân Hàng sẽ không chịu bất kỳ nghĩa vụ hay trách nhiệm nào đối với các thiệt hại có thể phát sinh từ hoặc liên quan đến việc sử dụng Giấy xác nhận này. Thông tin trong Giấy xác nhận được cung cấp trên cơ sở bảo mật tuyệt đối và chỉ phục vụ cho mục đích đã nêu trong yêu cầu của Công Ty được đề cập trên đây

IVB NGÂN HÀNG TNHH INDOVINA

28-08-2023

SAO Y BẢN CHÍNH

TRẦN CHÍ HỒNG  
Trưởng Phòng Hành Chính Quản Trị