

**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

00
CỔ
HỘ
A Y
SINH
AN

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. 

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: 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 CNĐKHN 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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.114.340.688.937	2.058.952.095.072
110	I. Tiền và khoản tương đương tiền	4	109.615.976.180	122.310.178.437
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
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		10.000.000.000	10.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.1	10.000.000.000	10.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.917.090.165.275	1.867.221.684.021
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)
140	IV. Hàng tồn kho	10	52.267.943.341	28.357.356.032
141	1. Hàng tồn kho		52.267.943.341	28.357.356.032
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		25.366.604.141	31.062.876.582
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
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.226.646.465.878	2.183.820.151.356
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		980.226.623.744	876.404.385.860
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
220	II. Tài sản cố định		87.193.494.254	96.765.612.976
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)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	121.837.533.731	125.379.460.022
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)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	446.840.191.502	516.049.670.432
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		446.840.191.502	516.049.670.432
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		339.153.939.883	338.953.583.945
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
260	VI. Tài sản dài hạn khác		251.394.682.764	230.267.438.121
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
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.340.987.154.815	4.242.772.246.428

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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.352.626.174.569	2.301.911.131.618
310	I. Nợ ngắn hạn		1.555.512.534.845	1.341.966.239.032
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
330	II. Nợ dài hạn		797.113.639.724	959.944.892.586
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
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.988.360.980.246	1.940.861.114.810
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	1.988.360.980.246	1.940.861.114.810
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
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.340.987.154.815	4.242.772.246.428


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 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

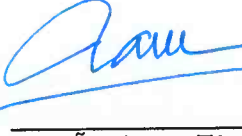
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		78.372.398.582	125.328.928.339
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	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
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		178.642.173.505	325.807.223.749
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)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(18.419.768.798)	(18.204.282.787)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
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
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(99.460.025.070)	(313.931.066.588)

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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	27.1	-	30.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	24	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		105.185.591.611	442.256.267.308
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(12.694.202.257)	110.120.917.933
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		122.310.178.437	94.189.722.384
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	109.615.976.180	204.310.640.317


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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 cán trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất 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 mỗi 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 mỗi 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 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 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
TỔNG CỘNG	109.615.976.180	122.310.178.437

(*) 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
Ngắn hạn	179.608.868.908	187.575.318.780
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư	13.000.000.000	10.400.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT	13.000.000.000	10.400.000.000
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khoáng sản và cung cấp dịch vụ	74.168.161.549	105.860.734.334
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
Phải thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê khu công nghiệp	92.440.707.359	71.314.584.446
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
Dài hạn	5.200.000.000	7.800.000.000
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư	5.200.000.000	7.800.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT	5.200.000.000	7.800.000.000
TỔNG CỘNG	184.808.868.908	195.375.318.780
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	<u>(38.050.530.333)</u>	<u>(36.564.464.456)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>146.758.338.575</u>	<u>158.810.854.324</u>

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
TỔNG CỘNG	<u>6.051.840.100</u>	<u>10.449.002.178</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

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 (<i>Thuyết minh số 36</i>)	14.500.000.000	14.500.000.000
TỔNG CỘNG	223.361.089.890	239.361.089.890
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (<i>Thuyết minh số 9</i>)	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	193.361.089.890	209.361.089.890

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
TỔNG CỘNG	223.361.089.890		

(*) 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
Ngắn hạn	1.576.118.896.710	1.496.400.737.629
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
Dài hạn	975.026.623.744	868.604.385.860
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
TỔNG CỘNG	<u>2.551.145.520.454</u>	<u>2.365.005.123.489</u>
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
TỔNG CỘNG	<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
TỔNG CỘNG	<u>52.267.943.341</u>	<u>28.357.356.032</u>

(*) 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
Ngắn hạn	25.301.228.521	31.006.708.901
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
Dài hạn	211.225.347.023	186.557.096.990
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
TỔNG CỘNG	<u>236.526.575.544</u>	<u>217.563.805.891</u>

(*) 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 CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	Nhà xưởng và vật kiến trúc (*)	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
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
Giá trị khấu hao lũy kế:						
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)	(135.836.408.040)	(26.195.745.173)	(4.490.942.436)	(1.861.976.659)	(233.519.706.490)
Giá trị còn lại:						
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

	VND Máy móc và thiết bị
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>21.142.793.626</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
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>
Giá trị còn lại:	
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

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

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>
Nguyên giá:					
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>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	-	1.337.866.160	1.337.866.160
Giá trị khấu hao lũy kế:					
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>
Giá trị còn lại:					
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
TỔNG CỘNG (**)	<u>446.840.191.502</u>	<u>516.049.670.432</u>

(*) 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
TỔNG CỘNG	<u>349.153.939.883</u>	<u>348.953.583.945</u>

17.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương có kỳ hạn sáu (6) tháng và hưởng lãi suất 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	
			%	Giá trị	%	Giá trị
			sở hữu	(VND)	sở hữu	(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
Giá trị đầu tư:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 30 tháng 6 năm 2023	<u>53.000.000.000</u>
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:	
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>
Giá trị còn lại:	
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

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng
	%	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 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 24.5).

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

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

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	<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
TỔNG CỘNG	<u>16.446.644.481</u>	<u>47.024.767.908</u>

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	<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
TỔNG CỘNG	<u>52.136.624.523</u>	<u>687.441.315</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 NỘP 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)	-
TỔNG CỘNG	<u>64.320.928.996</u>	<u>63.493.119.723</u>	<u>(33.544.675.862)</u>	<u>94.269.372.857</u>

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	4.165.529.265	3.685.792.741
TỔNG CỘNG	<u>37.886.842.608</u>	<u>37.381.722.809</u>

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	274.921.205.293	367.997.804.237
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
Dài hạn	2.497.080.275	2.978.363.275
Nhận ký cược, ký quỹ	2.497.080.275	2.978.363.275
TỔNG CỘNG	<u>277.418.285.568</u>	<u>370.976.167.512</u>

(*) 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 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
Ngắn hạn	758.029.979.742	229.989.631.749	(253.152.922.584)	(1.651.117.554)	286.826.626.261	2.380.030.302	1.022.422.227.916
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)
Dài hạn	357.669.626.261	130.000.000.000	-	-	(286.826.626.261)	-	200.843.000.000
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	-	-
TỔNG CỘNG	1.115.699.606.003	359.989.631.749	(253.152.922.584)	(1.651.117.554)	-	2.380.030.302	1.223.265.227.916



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 sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuộc (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.
TỔNG CỘNG	<u>158.135.000.000</u>			

24.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	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 sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuộc (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)
TỔNG CỘNG	<u>64.938.827.544</u>				

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	
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả							
Từ 1 năm trở xuống	<u>1.697.801.200</u>	<u>46.683.652</u>	<u>1.651.117.548</u>	<u>3.499.826.374</u>	<u>197.591.272</u>	<u>3.302.235.102</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

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

24.5 Trái phiếu thường

	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>
TỔNG CỘNG	<u>311.033.282.824</u>	<u>343.653.252.522</u>
<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 m² đang tồn tại của dự án Khu công nghiệp Đất Cuốc;
- 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 THƯỜNG, 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 (<i>Thuyết minh số 27</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>

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND 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
TỔNG CỘNG	<u>28.209.890.676</u>	<u>102.044.298</u>	<u>(141.100.000)</u>	<u>28.170.834.974</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

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						
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022						
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>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023						
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>190.695.219.055</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
Vốn cổ phần đã góp		
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
Doanh thu	272.988.775.640	545.805.932.626
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần (*)</i>	142.160.022.027	274.256.675.863
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	103.810.385.462	240.928.675.882
<i>Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê</i>	27.018.368.151	30.620.580.881
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(43.190.000)
<i>Hàng bán trả lại</i>	-	<i>(43.190.000)</i>
DOANH THU THUẦN	272.988.775.640	545.762.742.626
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần</i>	142.160.022.027	274.256.675.863
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	103.810.385.462	240.885.485.882
<i>Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê</i>	27.018.368.151	30.620.580.881

(*) 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>
TỔNG CỘNG	<u>138.895.519.839</u>	<u>324.142.850.038</u>

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>62.013.812.755</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
Chi phí bán hàng	8.399.677.173	27.770.257.801
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
Chi phí quản lý doanh nghiệp	23.113.936.881	28.262.257.699
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
TỔNG CỘNG	<u>31.513.614.054</u>	<u>56.032.515.500</u>

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
TỔNG CỘNG	<u>170.409.133.893</u>	<u>380.175.365.538</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

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
Thu nhập khác	29.139.145.216	9.339.562.772
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
Chi phí khác	(8.690.340.062)	(10.143.123.940)
Tiền điện	(5.403.243.739)	(7.663.034.104)
Khác	(3.287.096.323)	(2.480.089.836)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	<u>20.448.805.154</u>	<u>(803.561.168)</u>

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	<u>5.101.000</u>	<u>26.108.349</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>18.444.005.360</u> (29.341.597)	<u>25.788.436.645</u> 319.146.874
TỔNG CỘNG	<u>18.414.663.763</u>	<u>26.107.583.519</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

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
Lợi nhuận kế toán trước thuế	78.372.398.582	125.328.928.339
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	46.353.887	198.009.085
(Lãi) lỗ từ công ty liên kết	(40.071.188)	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
Chi phí thuế TNDN	18.414.663.763	26.107.583.519

(*) 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:

	<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 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</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>
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)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>4.465.865.881</u>	<u>4.436.524.284</u>		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			<u>29.341.597</u>	<u>(319.146.874)</u>

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:

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	chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	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 <u>(8.394.797.015)</u>	99.221.344.820 <u>(13.890.988.275)</u>
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		
- <i>Lãi cơ bản (VND)</i>	676	1.123
- <i>Lãi suy giảm (VND)</i>	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 (" 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 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 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>
<i>Phải thu khác</i>				
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>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
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>
Thù lao và tiền lương của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc	2.050.311.107	3.344.402.831
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 <i>(đến ngày 9 tháng 6 năm 2023)</i>	160.910.000	613.352.499
Ông Trần Hoàng Anh	126.000.000	-
Ông Đặng Quang Thung <i>(đến ngày 31 tháng 3 năm 2023)</i>	100.039.000	386.312.499
Ông Nguyễn Hoàn Sơn	62.730.000	376.821.000
Thù lao Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT	252.000.000	504.000.000
Ông Hoàng Nguyên Bình	126.000.000	252.000.000
Ông Tôn Thất Diên Khoa	126.000.000	252.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.302.311.107</u>	<u>3.848.402.831</u>

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
TỔNG CỘNG	<u>5.036.632.918</u>	<u>5.183.737.713</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

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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
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
TỔNG CỘNG	<u>982.808.205.827</u>	<u>858.153.444.402</u>

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>
Doanh thu thuần				
<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
Kết quả hoạt động kinh doanh				
<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
Lợi nhuận thuần sau thuế				59.957.734.819
Tài sản và công nợ				
<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
Tổng tài sản				4.340.987.154.815
<i>Công nợ bộ phận</i>				2.193.144.746.499
<i>Công nợ không phân bổ</i>				159.481.428.070
Tổng công nợ				2.352.626.174.569

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

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 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 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

