

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 47

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Đình Hà	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hoàn Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Đông	Phó Tổng Giám đốc	bỏ nhiệm ngày 19 tháng 2 năm 2024
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 năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Phan Tấn Đạt.

Ông Trần Đình Hà được Ông Phan Tấn Đạt ủy quyền để ký báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy Ủy quyền số 09/2022/GUQ-KS ngày 21 tháng 7 năm 2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để ngày 29 tháng 3 năm 2024.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 12315199/66925852

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (“Công ty”) được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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


Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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



Đặng Nguyên Hương
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 5041-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023


VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.281.823.908.566	1.090.963.918.940
110	I. Tiền và khoản tương đương tiền	4	101.881.866.858	120.800.973.539
111	1. Tiền		101.881.866.858	110.800.973.539
112	2. Khoản tương đương tiền		-	10.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	10.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16	-	10.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.147.885.766.823	922.298.807.959
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	80.879.067.830	109.643.280.865
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		4.766.442.220	2.338.992.178
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	438.746.281.675	155.361.089.890
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	681.072.159.665	709.270.642.983
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(57.578.184.567)	(54.315.197.957)
140	IV. Hàng tồn kho	9	27.668.485.192	27.647.459.408
141	1. Hàng tồn kho		27.668.485.192	27.647.459.408
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.387.789.693	10.216.678.034
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	4.387.789.693	10.216.678.034
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.059.446.375.169	2.370.327.520.223
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		867.284.275.626	1.084.807.182.691
211	1. Phải thu dài hạn khách hàng	5	2.600.000.000	7.800.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	864.684.275.626	1.077.007.182.691
220	II. Tài sản cố định		65.012.752.527	80.872.578.283
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	65.012.752.527	68.380.705.930
222	Nguyên giá		261.077.104.061	245.397.852.312
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(196.064.351.534)	(177.017.146.382)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	-	12.415.516.921
225	Nguyên giá		-	21.142.793.626
226	Giá trị khấu hao lũy kế		-	(8.727.276.705)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	-	76.355.432
228	Nguyên giá		1.680.382.990	1.680.382.990
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.680.382.990)	(1.604.027.558)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	16.614.987.074	18.837.718.754
231	1. Nguyên giá		38.361.640.312	38.361.640.312
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(21.746.653.238)	(19.523.921.558)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	279.149.419.924	372.278.591.553
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		279.149.419.924	372.278.591.553
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		721.330.784.652	718.568.303.246
251	1. Đầu tư vào các công ty con	16.1	703.803.700.000	703.803.700.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	53.000.000.000	53.000.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(35.472.915.348)	(38.235.396.754)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		110.054.155.366	94.963.145.696
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	104.708.267.143	89.232.735.188
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	5.345.888.223	5.730.410.508
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.341.270.283.735	3.461.291.439.163


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.609.171.037.051	1.783.339.221.309
310	I. Nợ ngắn hạn		1.035.780.913.836	958.695.227.960
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	9.589.480.263	43.731.318.481
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	64.486.051.658	620.534.476
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	32.697.126.744	41.156.057.457
314	4. Phải trả người lao động		2.391.494.150	2.456.571.185
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	40.015.468.563	37.255.588.718
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	79.310.129.825	32.649.550.397
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	769.503.149.263	758.029.979.742
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	37.788.013.370	42.795.627.504
330	II. Nợ dài hạn		573.390.123.215	824.643.993.349
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	38.292.088.836	440.211.993.864
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	510.292.291.435	357.669.626.261
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	23	24.805.742.944	26.762.373.224
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.732.099.246.684	1.677.952.217.854
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	1.732.099.246.684	1.677.952.217.854
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		191.011.906.042	183.661.714.246
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		778.127.662.142	731.330.825.108
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		729.794.129.620	633.379.034.116
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		48.333.532.522	97.951.790.992
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.341.270.283.735	3.461.291.439.163


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 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	311.098.073.621	675.902.716.309
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(2.494.000)	(43.190.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	311.095.579.621	675.859.526.309
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26, 29	(239.766.565.129)	(485.909.594.796)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		71.329.014.492	189.949.931.513
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	195.693.714.772	152.387.988.478
22	7. Chi phí tài chính	27	(171.876.854.120)	(138.567.777.118)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(174.620.575.077)	(135.109.191.567)
25	8. Chi phí bán hàng	28, 29	(5.974.879.186)	(22.849.570.654)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28, 29	(28.152.730.104)	(39.377.507.731)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		61.018.265.854	141.543.064.488
31	11. Thu nhập khác	30	34.266.704.358	22.017.988.599
32	12. Chi phí khác	30	(23.863.150.583)	(13.998.952.486)
40	13. Lợi nhuận khác	30	10.403.553.775	8.019.036.113
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		71.421.819.629	149.562.100.601
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	-	(8.762.093.875)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.3	(384.522.285)	(284.886.849)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		71.037.297.344	140.515.119.877


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 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		71.421.819.629	149.562.100.601
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư (Hoàn nhập dự phòng) dự phòng	11, 12, 13, 14	98.039.862.347 (1.456.125.076)	165.229.206.692 3.317.013.055
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(196.878.899.957)	(159.164.694.024)
06	Chi phí lãi vay	27	174.620.575.077	135.109.191.567
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		145.747.232.020	294.052.817.891
09	Giảm các khoản phải thu (Tăng) giảm hàng tồn kho		183.639.836.168 (21.025.784)	77.622.206.953 10.239.766.842
10	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(241.728.016.474)	134.926.567.308
11	Giảm chi phí trả trước		4.273.623.211	14.802.292.084
12	Tiền lãi vay đã trả		(151.500.446.048)	(96.395.745.818)
14	Thuế TNDN đã nộp	18	(5.000.000.000)	(9.200.263.889)
15	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(15.297.882.648)	(37.636.186.238)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(79.886.679.555)	388.411.455.133
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(100.404.249.263)	(780.115.664.482)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		200.000.000	2.000.000.000
23	Tiền chi cho vay		(480.000.000)	(28.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		39.847.808.215	20.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức được chia		72.344.217.165	32.332.574.576
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		11.507.776.117	(753.783.089.906)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24.1	-	30.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.077.676.298.769	989.300.478.234
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.025.322.791.359)	(614.234.013.549)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(2.893.710.653)	(10.386.950.974)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		49.459.796.757	394.679.513.711
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(18.919.106.681)	29.307.878.938
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		120.800.973.539	91.493.094.601
70	Tiền cuối năm	4	101.881.866.858	120.800.973.539


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 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 170 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 238).

Cơ cấu tổ chức:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có bốn (4) công ty con trực tiếp, một (1) công ty liên kết trực tiếp và một (1) công ty liên kết gián tiếp như sau:

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Tỉnh Bình Dương	Phát triển khu công nghiệp	100	100
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Tỉnh Đồng Nai	Khai thác khoáng sản	100	100
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Tỉnh Bình Dương	Hoạt động đầu tư, dịch vụ tài chính	100	100
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Tỉnh Bình Phước	Khai thác khoáng sản	100	100
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Tỉnh Thanh Hóa	Cung cấp vật liệu xây dựng	50	50
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa (*)	Tỉnh Đồng Nai	Khai thác khoáng sản, cung cấp vật liệu xây dựng	9,59	-

(*) Trong năm, một thành viên chủ chốt của Công ty TNHH Đầu tư KSB (“KSBI”) đã được bổ nhiệm là Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa (“VLB”). Theo đó, KSBI có ảnh hưởng đáng kể đối với VLB mặc dù có tỷ lệ sở hữu ít hơn 20%. Vì vậy, KSBI đã phân loại lại khoản đầu tư vào VLB sang đầu tư vào công ty liên kết kể từ ngày KSBI có ảnh hưởng đáng kể trong VLB.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.2. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đến ngày 29 tháng 3 năm 2024.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

- | | | |
|-----------------------------|---|------------------------------------------------------------------|
| Nguyên vật liệu và hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Thành phẩm | - | Giá gốc thành phẩm áp dụng theo phương pháp bình quân gia quyền. |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

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

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Đối với trường hợp cho thuê theo hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại *Thuyết minh số 3.18 – Ghi nhận doanh thu*, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động còn lại, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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

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, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.18, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí đất, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty, và được hạch toán như chi phí trong năm.

3.11 Chi phí trả trước

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

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

Chi phí đền bù và chi phí cấp quyền khai thác

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

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư 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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê

Doanh thu 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	133.389.101	469.006.180
Tiền gửi ngân hàng	101.748.477.757	110.331.967.359
Khoản tương đương tiền	-	10.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>101.881.866.858</u>	<u>120.800.973.539</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	80.879.067.830	109.643.280.865
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư	15.600.000.000	10.400.000.000
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT</i>	<i>15.600.000.000</i>	<i>10.400.000.000</i>
Phải thu từ hoạt động kinh doanh	65.279.067.830	99.243.280.865
<i>Công ty TNHH Ngọc Lợi</i>	<i>16.589.048.007</i>	<i>21.751.905.168</i>
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư Song Lộc</i>	<i>8.476.198.830</i>	<i>8.476.198.830</i>
<i>Các khách hàng khác</i>	<i>40.213.820.993</i>	<i>69.015.176.867</i>
Dài hạn	2.600.000.000	7.800.000.000
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư	2.600.000.000	7.800.000.000
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT</i>	<i>2.600.000.000</i>	<i>7.800.000.000</i>
TỔNG CỘNG	83.479.067.830	117.443.280.865
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 8)	(27.578.184.567)	(24.315.197.957)
GIÁ TRỊ THUẦN	55.900.883.263	93.128.082.908

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	124.861.089.890	140.861.089.890
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	313.885.191.785	14.500.000.000
TỔNG CỘNG	438.746.281.675	155.361.089.890
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 8)	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	408.746.281.675	125.361.089.890

Chi tiết các khoản cho vay như sau:

	Số cuối năm	Kỳ hạn trả	Lãi
	(VND)	gốc và lãi	suất
			(%/năm)
Công ty TNHH Đầu Tư KSB	299.385.191.785	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	16
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Mercury (*)	52.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	20
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Tinh Vân (*)	40.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	20
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Lộc Kim	30.000.000.000	Quá hạn	12
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn (*)	14.500.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	12
Công ty TNHH Huệ Minh	2.861.089.890	Quá hạn	11
TỔNG CỘNG	438.746.281.675		

(*) Một phần các khoản phải thu về cho vay này đã được đảm bảo bởi các tài sản của các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	681.072.159.665	709.270.642.983
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (i)	598.920.000.000	638.920.000.000
- Công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng và các công ty khác	428.920.000.000	468.920.000.000
- Công ty sở hữu dự án tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	170.000.000.000	170.000.000.000
Phải thu lãi cho vay	44.134.407.068	14.214.985.000
Lãi từ ủy thác đầu tư	21.051.993.347	29.621.917.808
Tạm ứng nhân viên và đền bù đất (ii)	16.880.004.000	26.497.083.596
Khác	85.755.250	16.656.579
Dài hạn	864.684.275.626	1.077.007.182.691
Hợp đồng hợp tác đền bù giải phóng mặt bằng (iii)	830.000.000.000	730.000.000.000
Ký quỹ phục hồi môi trường	34.684.275.626	34.243.182.691
Điều chuyển vốn (iv)	-	312.764.000.000
TỔNG CỘNG	1.545.756.435.291	1.786.277.825.674
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu các bên khác	1.504.465.206.305	1.471.548.703.674
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	41.291.228.986	314.729.122.000
(i) Khoản này thể hiện khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân và công ty để nhận chuyển nhượng cổ phần và vốn góp. Một số cổ phiếu do các cá nhân này nắm giữ đã được dùng để thế chấp khoản trái phiếu thường trong nước.		
(ii) Đây là khoản tạm ứng cho nhân viên và quản lý chủ chốt để đền bù đất cho các dự án của Công ty và thực hiện các công việc khác.		
(iii) Đây là khoản tạm ứng theo Hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Trí ("Minh Trí") liên quan đến việc bồi thường giải phóng mặt bằng cho dự án mở rộng, Khu Công nghiệp Đất Cuốc. Theo hợp đồng này, Công ty sẽ thanh toán khoản phí dịch vụ là 2% trên tổng giá trị đất bồi thường thực tế.		
(iv) Trong năm nay, theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐQT của Công ty ngày 9 tháng 1 năm 2023, các bên có liên quan đã đồng ý về việc chuyển khoản điều chuyển vốn kể trên sang khoản cho vay, và được trình bày tại <i>Thuyết minh số 6</i> .		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	54.315.197.957	53.199.318.028
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	3.262.986.610	1.529.305.049
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(413.425.120)
Số cuối năm	<u>57.578.184.567</u>	<u>54.315.197.957</u>

8.2 Nợ quá hạn

	VND					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi ước tính	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi ước tính
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Lộc Kim	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Song Lộc	8.476.198.830	(8.476.198.830)	-	8.476.198.830	(8.476.198.830)	-
Công ty TNHH Xây dựng Hưng Phát	4.999.416.150	(4.999.416.150)	-	4.999.416.150	(4.999.416.150)	-
Công ty TNHH Khoáng Sản Hà Đô	4.594.040.380	(4.594.040.380)	-	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	<u>12.797.747.277</u>	<u>(6.743.464.844)</u>	<u>6.054.282.433</u>	<u>7.539.214.694</u>	<u>(4.858.690.348)</u>	<u>2.680.524.346</u>
TỔNG CỘNG	<u>63.632.467.000</u>	<u>(57.578.184.567)</u>	<u>6.054.282.433</u>	<u>58.373.934.417</u>	<u>(54.315.197.957)</u>	<u>4.058.736.460</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thành phẩm (*)	24.833.695.313	23.900.250.589
Nguyên liệu, vật liệu	2.419.296.750	3.337.532.353
Hàng hóa	244.983.129	243.466.466
Công cụ, dụng cụ	170.510.000	166.210.000
TỔNG CỘNG	<u>27.668.485.192</u>	<u>27.647.459.408</u>

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	4.387.789.693	10.216.678.034
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.923.863.188	6.482.410.301
Khác	463.926.505	3.734.267.733
Dài hạn	104.708.267.143	89.232.735.188
Chi phí cấp quyền khai thác (*)	43.580.622.569	35.933.395.900
Chi phí đền bù	41.577.359.458	30.060.774.070
Khác	19.550.285.116	23.238.565.218
TỔNG CỘNG	<u>109.096.056.836</u>	<u>99.449.413.222</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	<i>Nhà xưởng và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	69.776.024.445	150.097.891.148	22.007.318.872	3.516.617.847	245.397.852.312
Mua mới trong năm	-	-	-	70.000.000	70.000.000
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	21.142.793.626	-	-	21.142.793.626
Thanh lý và xóa sổ trong năm	(1.256.441.869)	(4.277.100.008)	-	-	(5.533.541.877)
Số cuối năm	68.519.582.576	166.963.584.766	22.007.318.872	3.586.617.847	261.077.104.061
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	20.950.406.713	67.539.006.799	17.839.582.509	2.282.049.253	108.611.045.274
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(45.178.246.339)	(108.398.677.438)	(20.381.623.991)	(3.058.598.614)	(177.017.146.382)
Khấu hao trong năm	(2.572.730.516)	(10.474.135.267)	(650.489.115)	(218.025.690)	(13.915.380.588)
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	(10.665.366.441)	-	-	(10.665.366.441)
Thanh lý và xóa sổ trong năm	1.256.441.869	4.277.100.008	-	-	5.533.541.877
Số cuối năm	(46.494.534.986)	(125.261.079.138)	(21.032.113.106)	(3.276.624.304)	(196.064.351.534)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	24.597.778.106	41.699.213.710	1.625.694.881	458.019.233	68.380.705.930
Số cuối năm	22.025.047.590	41.702.505.628	975.205.766	309.993.543	65.012.752.527

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	VND
	<i>Máy móc và thiết bị</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	21.142.793.626
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	<u>(21.142.793.626)</u>
Số cuối năm	<u>-</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(8.727.276.705)
Khấu hao trong năm	(1.938.089.736)
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	<u>10.665.366.441</u>
Số cuối năm	<u>-</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>12.415.516.921</u>
Số cuối năm	<u>-</u>

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>200.000.000</u>	<u>1.480.382.990</u>	<u>1.680.382.990</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	<u>200.000.000</u>	<u>1.480.382.990</u>	<u>1.680.382.990</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(200.000.000)	(1.404.027.558)	(1.604.027.558)
Hao mòn trong năm	<u>-</u>	<u>(76.355.432)</u>	<u>(76.355.432)</u>
Số cuối năm	<u>(200.000.000)</u>	<u>(1.480.382.990)</u>	<u>(1.680.382.990)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>-</u>	<u>76.355.432</u>	<u>76.355.432</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND				
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	23.354.040.227	1.607.721.600	-	13.399.878.485	38.361.640.312
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	54.452.258.255	25.435.046.656	-	79.887.304.911
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	(54.452.258.255)	(25.435.046.656)	-	(79.887.304.911)
Số cuối năm	23.354.040.227	1.607.721.600	-	13.399.878.485	38.361.640.312
Trong đó:					
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	-	1.337.866.160	1.337.866.160
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(7.985.293.689)	(902.083.456)	-	(10.636.544.413)	(19.523.921.558)
Khấu hao trong năm	(1.003.738.368)	(54.494.566.715)	(25.435.046.656)	(1.176.684.852)	(82.110.036.591)
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	54.452.258.255	25.435.046.656	-	79.887.304.911
Số cuối năm	(8.989.032.057)	(944.391.916)	-	(11.813.229.265)	(21.746.653.238)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	15.368.746.538	705.638.144	-	2.763.334.072	18.837.718.754
Số cuối năm	14.365.008.170	663.329.684	-	1.586.649.220	16.614.987.074

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê lại thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tương đương với giá trị còn lại vào ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án mỏ đá Tam Lập	149.388.684.682	145.221.035.560
Dự án mỏ sét Phước Hòa	55.307.268.893	54.903.019.630
Dự án mở rộng Khu Công nghiệp Đất Cuốc (*)	50.654.425.224	130.541.730.135
Dự án mỏ đá Tân Mỹ	1.708.850.595	18.727.054.236
Khác	22.090.190.530	22.885.751.992
TỔNG CỘNG (**)	<u>279.149.419.924</u>	<u>372.278.591.553</u>

(*) 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 từ ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn (Thuyết minh số 21.1 và 21.2).

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

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	10.000.000.000
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 16.1)	703.803.700.000	703.803.700.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	53.000.000.000	53.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>756.803.700.000</u>	<u>766.803.700.000</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(35.472.915.348)	(38.235.396.754)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>721.330.784.652</u>	<u>728.568.303.246</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm			Số đầu năm		
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Phát triển Khu công nghiệp	Đang hoạt động	100	500.000.000.000	-	100	500.000.000.000	-
Hợp tác xã Dịch vụ vận tải Khai khoáng Thăng Long	Khai thác khoáng sản	Đang hoạt động	100	103.803.700.000	-	100	103.803.700.000	-
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Hoạt động đầu tư, dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	100	50.000.000.000	-	100	50.000.000.000	-
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Khai thác khoáng sản	Đang hoạt động	100	50.000.000.000	(1.979.187.642)	100	50.000.000.000	(2.280.148.599)
TỔNG CỘNG				703.803.700.000	(1.979.187.642)		703.803.700.000	(2.280.148.599)

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm			Số đầu năm		
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Cung cấp vật liệu xây dựng	Đang hoạt động	50	53.000.000.000	(33.493.727.706)	50	53.000.000.000	(35.955.248.155)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	2.440.172.226	4.440.172.226
Ông Lại Duy Thanh	2.000.000.000	3.500.000.000
Công ty TNHH Thương mại Hoàng Phát Lợi	183.473.402	21.885.372.121
Khác	4.965.834.635	13.905.774.134
TỔNG CỘNG	9.589.480.263	43.731.318.481

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thương mại Hoàng Phát Lợi	63.151.514.570	-
Khác	1.334.537.088	620.534.476
TỔNG CỘNG	64.486.051.658	620.534.476

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	25.901.709.828	18.254.848.426	(21.542.776.121)	22.613.782.133
Thuế tài nguyên	4.348.602.680	6.944.862.030	(7.098.013.430)	4.195.451.280
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	8.537.855.593	-	(5.000.000.000)	3.537.855.593
Phí bảo vệ môi trường	1.798.560.566	3.006.202.095	(3.753.731.198)	1.051.031.463
Thuế khác	569.328.790	17.488.003.397	(16.758.325.912)	1.299.006.275
TỔNG CỘNG	41.156.057.457	45.693.915.948	(54.152.846.661)	32.697.126.744

(*) Vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất việc thanh toán khoản thuế thu nhập doanh nghiệp này cho Nhà nước.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	36.514.986.801	33.695.930.068
Khác	3.500.481.762	3.559.658.650
TỔNG CỘNG	40.015.468.563	37.255.588.718

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	79.310.129.825	32.649.550.397
Mượn không lãi suất (*)	53.706.620.596	12.000.000.000
Phải trả thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng Quản trị và các ủy ban, và thường công cán bộ quản lý điều hành	13.004.868.238	11.261.119.234
Khác	12.598.640.991	9.388.431.163
Dài hạn	38.292.088.836	440.211.993.864
Ký quỹ, ký cược	38.292.088.836	481.283.000
Điều chuyển vốn (**)	-	439.730.710.864
TỔNG CỘNG	<u>117.602.218.661</u>	<u>472.861.544.261</u>
<i>Trong đó:</i>		
- Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	36.800.000.000	439.730.710.864
- Phải trả các bên khác	80.802.218.661	33.130.833.397

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Trả nợ vay	Trả nợ thuê tài chính	Phân loại lại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
							VND
Ngắn hạn	758.029.979.742	400.443.226.454	(839.018.508.696)	(3.302.235.102)	450.177.313.126	3.173.373.739	769.503.149.263
Vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)	139.573.118.379	329.493.264.981	(319.085.772.405)	-	-	-	149.980.610.955
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	443.328.000.000	-	(443.328.000.000)	-	276.764.000.000	-	276.764.000.000
Vay ngắn hạn các bên khác (Thuyết minh số 21.3)	-	70.949.961.473	(6.604.736.291)	-	-	-	64.345.225.182
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.5)	3.302.235.102	-	-	(3.302.235.102)	-	-	-
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.6)	175.000.000.000	-	(70.000.000.000)	-	175.000.000.000	-	280.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 21.6)	(3.173.373.739)	-	-	-	(1.586.686.874)	3.173.373.739	(1.586.686.874)
Dài hạn	357.669.626.261	998.010.080.299	(396.796.788.864)	-	(450.177.313.126)	1.586.686.865	510.292.291.435
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	185.843.000.000	543.000.000.000	(52.203.000.000)	-	(276.764.000.000)	-	399.876.000.000
Vay dài hạn bên liên quan (Thuyết minh số 21.4)	-	455.010.080.299	(344.593.788.864)	-	-	-	110.416.291.435
Trái phiếu thường (Thuyết minh số 21.6)	175.000.000.000	-	-	-	(175.000.000.000)	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 21.6)	(3.173.373.739)	-	-	-	1.586.686.874	1.586.686.865	-
TỔNG CỘNG	1.115.699.606.003	1.398.453.306.753	(1.235.815.297.560)	(3.302.235.102)	-	4.760.060.604	1.279.795.440.698

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

21.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương	79.981.460.776	Từ ngày 20 tháng 2 năm 2024 đến ngày 24 tháng 6 năm 2024	6,80% - 7,10%	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 103.950.791.000 VND và hàng hóa trị giá 10.000.000.000 VND (Thuyết minh số 9).
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn	20.000.000.000	Từ ngày 21 tháng 6 năm 2024 đến ngày 22 tháng 6 năm 2024	11,40%	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 Cuốc (Thuyết minh số 15).
Ngân hàng TNHH Indovina – Trung tâm Kinh doanh	49.999.150.179	Từ ngày 28 tháng 12 năm 2023 đến ngày 20 tháng 6 năm 2024 (*)	7,00% - 8,00%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của các cá nhân.
TỔNG CỘNG	<u>149.980.610.955</u>			

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, khoản vay đáo hạn vào ngày 28 tháng 12 năm 2023 đã được thanh toán.

21.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn	<u>676.640.000.000</u>	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2024 đến ngày 15 tháng 10 năm 2026	13,70% - 16,25%	Quyền khai thác mỏ đá xây dựng (Thuyết minh số 10), Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hoặc sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuốc (Thuyết minh số 15).

Trong đó:

- Vay dài hạn	399.876.000.000
- Vay dài hạn đến hạn trả	276.764.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

21.3 Vay ngắn hạn các bên khác

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

<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức bảo đảm</i>
Bà Trần Thị Thúy Phương	60.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	12,00%	Bổ sung vốn lưu động	Vay tín chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	4.345.225.182	Từ ngày 26 tháng 2 năm 2024 đến ngày 31 tháng 5 năm 2024	13,80%	Mua chứng khoán	Toàn bộ cổ phiếu quỹ của Công ty (<i>Thuyết minh số 24.2</i>)
TỔNG CỘNG	<u>64.345.225.182</u>				

21.4 Vay dài hạn từ các bên liên quan

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

<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	30.455.905.848	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	8,00%	Vay tín chấp
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	58.322.717.589	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	8,00%	Vay tín chấp
Công ty TNHH Cao Lãnh Minh Long KSB	21.637.667.998	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	8,00%	Vay tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>110.416.291.435</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

21.5 Nợ thuê tài chính

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	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	172.403.813	172.403.813	-	3.499.826.374	197.591.272	3.302.235.102

21.6 Trái phiếu thường

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI (i)	280.000.000.000	350.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.586.686.874)	(6.346.747.478)
TỔNG CỘNG	278.413.313.126	343.653.252.522
<i>Trong đó:</i>		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	278.413.313.126	171.826.626.261
Trái phiếu dài hạn	-	171.826.626.261

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

21.6 Trái phiếu thường (tiếp theo)

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

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

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

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

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

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

22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	42.795.627.504	58.953.080.594
Trích lập (<i>Thuyết minh số 24</i>)	10.290.268.514	21.478.733.148
Sử dụng quỹ	<u>(15.297.882.648)</u>	<u>(37.636.186.238)</u>
Số cuối năm	<u>37.788.013.370</u>	<u>42.795.627.504</u>

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	VND		
	Số đầu năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Dự phòng chi phí cải tạo, phục hồi môi trường	23.518.913.224	(1.670.540.280)	21.848.372.944
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.243.460.000	(286.090.000)	2.957.370.000
TỔNG CỘNG	<u>26.762.373.224</u>	<u>(1.956.630.280)</u>	<u>24.805.742.944</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	736.312.020.000	1.658.500	(3.354.000.000)	168.319.761.996	635.236.390.629	1.536.515.831.125
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	140.515.119.877	140.515.119.877
Phát hành cổ phiếu	30.000.000.000	-	-	-	-	30.000.000.000
Trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	15.341.952.250	(15.341.952.250)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(21.478.733.148)	(21.478.733.148)
Thủ lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng quản trị và các ủy ban	-	-	-	-	(5.600.000.000)	(5.600.000.000)
Quỹ khác	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số cuối năm	<u>766.312.020.000</u>	<u>1.658.500</u>	<u>(3.354.000.000)</u>	<u>183.661.714.246</u>	<u>731.330.825.108</u>	<u>1.677.952.217.854</u>
Năm nay						
Số đầu năm	766.312.020.000	1.658.500	(3.354.000.000)	183.661.714.246	731.330.825.108	1.677.952.217.854
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	71.037.297.344	71.037.297.344
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển (*)	-	-	-	7.350.191.796	(7.350.191.796)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(10.290.268.514)	(10.290.268.514)
Thủ lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng quản trị và các ủy ban (*)	-	-	-	-	(4.600.000.000)	(4.600.000.000)
Quỹ khác (*)	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số cuối năm	<u>766.312.020.000</u>	<u>1.658.500</u>	<u>(3.354.000.000)</u>	<u>191.011.906.042</u>	<u>778.127.662.142</u>	<u>1.732.099.246.684</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9 tháng 6 năm 2023, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức 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 2023 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã trích lập quỹ đầu tư, phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi là 17.640.460.310 VND và thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng quản trị và các ủy ban khác là 5.000.000.000 VND.

24.2 Cổ phiếu

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

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

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

24.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	311.098.073.621	675.902.716.309
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	185.287.533.621	466.607.956.309
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần (*)</i>	125.810.540.000	209.294.760.000
Giảm trừ doanh thu		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(2.494.000)	(43.190.000)
Doanh thu thuần	311.095.579.621	675.859.526.309
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	185.285.039.621	466.564.766.309
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần</i>	125.810.540.000	209.294.760.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ các bên khác</i>	185.285.039.621	466.255.766.309
<i>Doanh thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	125.810.540.000	209.603.760.000

(*) Doanh thu cho thuê là doanh thu ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại *Thuyết minh số 3.18*. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

	VND			
	Năm nay		Năm trước	
	<i>Doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê</i>	<i>Doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê</i>
Doanh thu thuần	125.810.540.000	1.198.277.469	209.294.760.000	6.155.728.235
Giá vốn dịch vụ cung cấp	(79.887.304.911)	(801.330.693)	(144.287.146.573)	(4.243.739.605)
Lợi nhuận gộp	45.923.235.089	396.946.776	65.007.613.427	1.911.988.630

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	102.000.000.000	105.063.403.338
Lãi cho vay	92.317.887.796	45.994.001.427
Lãi tiền gửi	1.375.826.976	1.330.583.713
TỔNG CỘNG	<u>195.693.714.772</u>	<u>152.387.988.478</u>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn thành phẩm đã bán và dịch vụ đã cung cấp	159.879.260.218	341.622.448.223
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	79.887.304.911	144.287.146.573
TỔNG CỘNG	<u>239.766.565.129</u>	<u>485.909.594.796</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	174.620.575.077	135.109.191.567
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng các khoản đầu tư	(2.762.481.406)	3.458.585.551
Khác	18.760.449	-
TỔNG CỘNG	<u>171.876.854.120</u>	<u>138.567.777.118</u>

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	5.974.879.186	22.849.570.654
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.206.237.313	17.240.656.089
Chi phí nhân viên	1.952.826.225	3.848.333.439
Chi phí khấu hao tài sản cố định	703.788.620	1.028.718.748
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	106.195.972	564.948.857
Chi phí khác	5.831.056	166.913.521
Chi phí quản lý doanh nghiệp	28.152.730.104	39.377.507.731
Chi phí nhân viên	15.141.803.159	22.663.580.835
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.941.566.096	9.686.812.514
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.262.986.610	1.115.879.929
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	1.247.455.799	1.264.069.543
Chi phí khác	2.558.918.440	4.647.164.910
TỔNG CỘNG	<u>34.127.609.290</u>	<u>62.227.078.385</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	90.235.567.665	165.229.206.692
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	82.167.199.663	134.941.989.388
Chi phí nhân viên	45.748.175.290	48.456.535.905
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.091.453.077	137.818.229.992
Chi phí khác	21.651.778.724	61.690.711.204
TỔNG CỘNG	<u>273.894.174.419</u>	<u>548.136.673.181</u>

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	34.266.704.358	22.017.988.599
Thu nhập từ chuyển nhượng QSD đất	20.235.138.000	-
Tiền điện	12.262.109.453	13.321.632.385
Thu nhập thanh lý tài sản cố định	1.185.185.185	6.776.705.546
Khác	584.271.720	1.919.650.668
Chi phí khác	(23.863.150.583)	(13.998.952.486)
Chi phí khấu hao và phân bổ tài sản không sử dụng	(12.666.529.623)	-
Tiền điện	(10.753.686.061)	(12.776.565.538)
Khác	(442.934.899)	(1.222.386.948)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>10.403.553.775</u>	<u>8.019.036.113</u>

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN	-	8.744.418.142
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	-	17.675.733
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	8.762.093.875
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	384.522.285	284.886.849
TỔNG CỘNG	<u>384.522.285</u>	<u>9.046.980.724</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	71.421.819.629	149.562.100.601
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	14.284.363.926	29.912.420.120
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh	2.533.305.925	-
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP (*)	2.254.530.432	-
Lỗ thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.616.931.134	-
Chi phí không được trừ	95.390.868	129.565.539
Thu nhập cổ tức, lợi nhuận được chia	(20.400.000.000)	(21.012.680.668)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	-	17.675.733
Chi phí thuế TNDN	384.522.285	9.046.980.724

(*) 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 2.254.530.432 VND.

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	VND			
	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí cải tạo môi trường	4.369.674.589	4.703.782.645	(334.108.056)	(202.880.485)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	591.474.000	648.692.000	(57.218.000)	(48.610.000)
Chi phí phải trả	384.739.634	377.935.863	6.803.771	(33.396.364)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>5.345.888.223</u>	<u>5.730.410.508</u>		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			<u>(384.522.285)</u>	<u>(284.886.849)</u>

31.4 Lỗ thuế chuyển sang năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 8.084.655.669 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đơn vị tính:		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2023	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023
2023	2028	<u>8.084.655.669</u>	-	-	<u>8.084.655.669</u>

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 8.084.655.669 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.5 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 năm, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

		VND			
		<i>Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ</i>	<i>Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa được trừ thuế phát sinh năm</i>	<i>Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến tháng 12 năm 2023</i>	<i>Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Năm phát sinh	Năm	được trừ	chưa được trừ (*)	đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	năm sau đến tháng 31 tháng 12 năm 2023
2023	2028	11.272.652.158	-	-	11.272.652.158

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 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 Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần DRH Holdings	Cổ đông lớn
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 Nguyễn Bình	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Đình Hà	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Lê Hoài Nam	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Đông	Phó Tổng Giám đốc
Bà Vũ Tố Uyên	Người có quan hệ mật thiết với thành viên chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các nghiệp vụ trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
			Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Điều chuyển vốn sang cho vay (TM số 7)	312.753.000.000	-
	Lãi cho vay	37.586.104.986	-
	Thu tiền cho vay	13.847.808.215	-
	Điều chuyển vốn	11.000.000	17.798.000.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp KSB	Trả tiền vay	344.392.506.201	-
	Điều chuyển vốn sang nợ vay (TM số 20)	253.327.999.848	-
	Điều chuyển vốn	128.213.788.000	157.104.697.602
	Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng	125.810.540.000	209.294.760.000
	Đi vay	121.520.412.201	-
	Lợi nhuận được chia	102.000.000.000	95.156.103.338
	Lãi vay	9.426.454.692	-
Công ty TNHH Cao Minh Long KSB	Điều chuyển vốn sang nợ vay (TM số 20)	21.838.950.661	-
	Lãi vay	1.305.809.294	-
	Trả tiền vay	201.282.663	-
	Điều chuyển vốn	54.417.766	447.432.290
	Bán hàng	-	309.000.000
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Điều chuyển vốn sang nợ vay (TM số 20)	45.322.717.589	-
	Đi vay	13.000.000.000	-
	Điều chuyển vốn	9.027.163.000	13.153.821.589
	Lãi vay	3.295.873.889	-
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Lãi cho vay	1.740.002.000	1.722.248.000
	Cho vay	-	2.000.000.000
Bà Vũ Tố Uyên	Mượn không lãi suất	36.800.000.000	-

Một cá nhân và một tổ chức là các bên liên quan đã cam kết đảm bảo cho các khoản phải thu (Thuyết minh số 6) bằng tài sản thuộc sở hữu của cá nhân và tổ chức này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Lãi cho vay	37.586.104.986	312.764.000.000	
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Lãi cho vay	3.705.124.000	1.965.122.000	
TỔNG CỘNG		41.291.228.986	314.729.122.000	
Phải thu dài hạn khác				
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Điều chuyển vốn	-	312.764.000.000	
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Cho vay	299.385.191.785	-	
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Cho vay	14.500.000.000	14.500.000.000	
TỔNG CỘNG		313.885.191.785	14.500.000.000	
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Lãi vay	9.426.454.692	-	
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Lãi vay	3.295.873.889	-	
Công ty TNHH Cao Lanh Minh Long KSB	Lãi vay	1.305.809.294	-	
TỔNG CỘNG		14.028.137.875	-	
Phải trả ngắn hạn khác				
Bà Vũ Tố Uyên	Mượn không lãi suất	36.800.000.000	-	
Phải trả dài hạn khác				
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Điều chuyển vốn	-	381.541.787.848	
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Điều chuyển vốn	-	36.295.554.589	
Công ty TNHH Cao Lanh Minh Long KSB	Điều chuyển vốn	-	21.893.368.427	
TỔNG CỘNG		-	439.730.710.864	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn			
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Vay	30.455.905.848	-
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Vay	58.322.717.589	-
Công ty TNHH Cao Lãnh Minh Long KSB	Vay	21.637.667.998	-
TỔNG CỘNG		110.416.291.435	-

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 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao và tiền lương của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	3.956.350.562	7.222.119.948
Ông Phan Tấn Đạt	1.245.364.000	1.802.187.500
Ông Trần Đình Hà	1.088.952.500	1.479.693.500
Ông Nguyễn Hoàn Sơn	62.730.000	753.435.000
Ông Nguyễn Văn Đông	330.843.591	564.479.631
Ông Lê Hoài Nam	715.511.471	574.000.000
Ông Trần Hoàng Anh	126.000.000	189.000.000
Ông Tôn Thất Diên Khoa	126.000.000	-
Ông Nguyễn Quốc Phòng (đến ngày 9 tháng 6 năm 2023)	160.910.000	1.169.254.499
Ông Đặng Quang Thung (đến ngày 31 tháng 3 năm 2023)	100.039.000	690.069.818
Thù lao của Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị	126.000.000	882.000.000
Ông Hoàng Nguyên Bình	126.000.000	441.000.000
Ông Tôn Thất Diên Khoa	-	441.000.000
TỔNG CỘNG	4.082.350.562	8.104.119.948

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	338.103.800	336.710.333
Từ 1 - 5 năm	1.352.415.200	1.346.841.332
Trên 5 năm	3.177.062.018	3.500.186.048
TỔNG CỘNG	<u>4.867.581.018</u>	<u>5.183.737.713</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.244.000.000	2.244.000.000
Từ 1 - 5 năm	-	2.244.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.244.000.000</u>	<u>4.488.000.000</u>

Cam kết các hợp đồng xây dựng

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp với giá trị là 23.624.045.739 VND.

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

Vào ngày 3 tháng 1 năm 2024, Công ty nhận được Quyết định Số 3697/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 do Ủy Ban Nhân dân tỉnh Bình Dương cấp về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án: Đầu tư xây dựng công trình khai thác mỏ lộ thiên tại mỏ đá xây dựng Tam Lập 3.

Vào ngày 19 tháng 1 năm 2024, Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 10/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 18 tháng 1 năm 2024. Theo đó, Công ty đã phát hành Thông báo số 12/2024/TB-KS ngày 22 tháng 1 năm 2024, về việc chào bán 38.147.901 cổ phiếu phổ thông ra công chúng với giá chào bán là 16.000 VND/cổ phiếu. Và vào ngày 29 tháng 3 năm 2024, toàn bộ 38.147.901 cổ phiếu phổ thông kể trên đã được chào bán thành công theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 13/2024NQ-HĐQT.

Vào ngày 13 tháng 3 năm 2024, Công ty nhận được Quyết định số 86/QĐ-XPHC ngày 8 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("QĐ số 86") về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán do công bố thông tin không đúng quy định. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã và đang khắc phục các vi phạm trong QĐ số 86.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

Vào ngày 26 tháng 3 năm 2024, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 11/2024/NQ-HĐQT về việc triển khai phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 5 năm 2022 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9 tháng 6 năm 2023 đã được thông qua trước đó. Theo đó, số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 3.500.000 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu.

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



Lương Trọng Tín
Người lập



Nguyễn Hoàng Tâm
Kế toán trưởng



Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

