

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



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

## MỤC LỤC

|                                                            | <i>Trang</i> |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| Thông tin chung                                            | 1            |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                              | 2            |
| Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ   | 3 - 4        |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ                 | 5 - 7        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 8 - 9        |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ           | 10 - 11      |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ        | 12 - 54      |

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Ông Phan Tấn Đạt       | Chủ tịch           |
| Ông Trần Đình Hà       | Thành viên         |
| Ông Hoàng Nguyên Bình  | Thành viên độc lập |
| Ông Tôn Thất Diên Khoa | Thành viên độc lập |
| Ông Trần Hoàng Anh     | Thành viên         |
| Ông Lê Hoài Nam        | Thành viên         |

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

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

|                      |                   |                                   |
|----------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Ông Trần Đình Hà     | Tổng Giám đốc     |                                   |
| Ông Nguyễn Hoàng Sơn | Phó Tổng Giám đốc |                                   |
| Ông Nguyễn Đình Đông | Phó Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 19 tháng 2 năm 2024 |
| Ông Lê Đình Vũ Long  | Phó Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 19 tháng 2 năm 2024 |
| Ông Lê Hoài Nam      | Phó Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 19 tháng 2 năm 2024 |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Ông Phan Tấn Đạt |                             |
| Ông Trần Đình Hà | từ ngày 24 tháng 6 năm 2024 |

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:  
Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN  
KHOÁNG SẢN VÀ  
XÂY DỰNG BÌNH  
DƯƠNG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN  
KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH  
DƯƠNG  
DN: cn=VN, st=BÌNH DƯƠNG, l=Thành  
phố Thuận An, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN  
KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH  
DƯƠNG,  
0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:37001  
48825  
Date: 2024.08.29 19:37:38 +0700



Số tham chiếu: 12315199/E-67732295/LR-HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                     | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|------------|---------------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  |             | <b>1.622.172.227.379</b> | <b>1.984.914.732.339</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền</b>                              | <b>5</b>    | <b>66.598.238.463</b>    | <b>103.747.605.098</b>    |
| 111        | 1. Tiền                                     |             | 66.598.238.463           | 103.747.605.098           |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>        |             | <b>8.360.000.000</b>     | <b>-</b>                  |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          | 16.1        | 8.360.000.000            | -                         |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>     |             | <b>1.501.323.383.868</b> | <b>1.839.359.140.467</b>  |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 6           | 180.388.749.777          | 174.318.683.092           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 7           | 159.526.287.542          | 6.006.769.464             |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn             | 8           | 114.461.089.890          | 223.361.089.890           |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                   | 9           | 1.126.709.068.415        | 1.511.562.472.240         |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 10          | (79.761.811.756)         | (75.889.874.219)          |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                     | <b>11</b>   | <b>28.575.887.460</b>    | <b>28.547.468.767</b>     |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                             |             | 28.575.887.460           | 28.547.468.767            |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>             |             | <b>17.314.717.588</b>    | <b>13.260.518.007</b>     |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 12          | 16.589.829.148           | 13.194.357.906            |
| 153        | 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước |             | 724.888.440              | 66.160.101                |
| Cho        |                                             |             |                          |                           |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                              | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|------------|--------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>            |             | <b>2.965.246.277.600</b> | <b>2.291.725.676.197</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b> |             | <b>1.066.693.265.476</b> | <b>1.077.697.524.250</b>  |
| 211        | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng   | 6           | -                        | 2.600.000.000             |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác             | 9           | 1.066.693.265.476        | 1.075.097.524.250         |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>           |             | <b>57.641.144.038</b>    | <b>78.618.951.479</b>     |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình          | 13          | 57.641.144.038           | 78.618.951.479            |
| 222        | Nguyên giá                           |             | 269.803.224.500          | 325.034.075.428           |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế              |             | (212.162.080.462)        | (246.415.123.949)         |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình           |             | -                        | -                         |
| 228        | Nguyên giá                           |             | 1.859.582.990            | 1.859.582.990             |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế               |             | (1.859.582.990)          | (1.859.582.990)           |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>      | <b>14</b>   | <b>114.272.121.289</b>   | <b>119.068.646.435</b>    |
| 231        | 1. Nguyên giá                        |             | 196.966.644.256          | 198.994.282.106           |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế           |             | (82.694.522.967)         | (79.925.635.671)          |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>   | <b>15</b>   | <b>892.099.126.530</b>   | <b>432.463.226.076</b>    |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang   |             | 892.099.126.530          | 432.463.226.076           |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>   |             | <b>610.061.051.598</b>   | <b>344.276.248.989</b>    |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết       | 16.2        | 610.061.051.598          | 344.276.248.989           |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>      |             | <b>224.479.568.669</b>   | <b>239.601.078.968</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn         | 12          | 191.602.594.407          | 202.882.832.285           |
| 262        | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại    | 34.3        | 4.314.198.374            | 4.585.123.809             |
| 269        | 3. Lợi thế thương mại                | 17          | 28.562.775.888           | 32.133.122.874            |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>             |             | <b>4.587.418.504.979</b> | <b>4.276.640.408.536</b>  |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                                    | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|------------|--------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                        |             | <b>1.961.389.066.982</b> | <b>2.278.903.875.484</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        |             | <b>987.246.390.887</b>   | <b>1.267.904.533.775</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 18          | 24.640.945.365           | 23.518.177.781            |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 19          | 53.434.166.104           | 64.691.078.617            |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                       | 20          | 94.199.168.556           | 92.011.971.942            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                   |             | 3.822.663.933            | 3.531.575.807             |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 21          | 52.205.089.148           | 26.103.997.355            |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                         | 22          | 19.441.302.540           | 17.609.867.280            |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 23          | 238.957.199.901          | 233.146.702.360           |
| 320        | 8. Vay ngắn hạn                                              | 24          | 465.532.162.185          | 769.503.149.263           |
| 322        | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 | 25          | 35.013.693.155           | 37.788.013.370            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                        |             | <b>974.142.676.095</b>   | <b>1.010.999.341.709</b>  |
| 336        | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                          | 22          | 533.493.473.912          | 543.693.201.157           |
| 337        | 2. Phải trả dài hạn khác                                     | 23          | 40.972.791.560           | 40.972.791.560            |
| 338        | 3. Vay dài hạn                                               | 24          | 373.328.000.000          | 399.876.000.000           |
| 342        | 4. Dự phòng phải trả dài hạn                                 | 26          | 26.348.410.623           | 26.457.348.992            |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     |             | <b>2.626.029.437.997</b> | <b>1.997.736.533.052</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     |             | <b>2.626.029.437.997</b> | <b>1.997.736.533.052</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                               | 27.1        | 1.147.791.030.000        | 766.312.020.000           |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     |             | 1.147.791.030.000        | 766.312.020.000           |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      | 27.1        | 227.663.924.500          | 1.658.500                 |
| 415        | 3. Cổ phiếu quỹ                                              | 27.1        | (3.354.000.000)          | (3.354.000.000)           |
| 418        | 4. Quỹ đầu tư phát triển                                     | 27.1        | 194.184.561.639          | 192.075.504.149           |
| 421        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         | 27.1        | 1.057.215.876.396        | 1.042.701.350.403         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 1.043.501.350.403        | 991.639.428.469           |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   |             | 13.714.525.993           | 51.061.921.934            |
| 429        | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                           | 27.4        | 2.528.045.462            | -                         |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   |             | <b>4.587.418.504.979</b> | <b>4.276.640.408.536</b>  |

Lương Trọng Tín  
Người lập

Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng

Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          |             | 192.772.372.130                                            | 272.988.775.640                                            |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    |             | -                                                          | -                                                          |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 28.1        | 192.772.372.130                                            | 272.988.775.640                                            |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 29          | (86.845.018.606)                                           | (138.895.519.839)                                          |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 105.927.353.524                                            | 134.093.255.801                                            |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 28.2        | 68.886.364.861                                             | 30.884.067.394                                             |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 30          | (82.913.209.162)                                           | (75.740.471.651)                                           |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                        |             | (82.853.273.188)                                           | (75.740.471.651)                                           |
| 24    | 8. Phần lãi trong công ty liên kết                 | 16.2        | 9.131.890.609                                              | 200.355.938                                                |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                | 31          | (8.346.561.308)                                            | (8.399.677.173)                                            |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 31          | (28.331.793.212)                                           | (23.113.936.881)                                           |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 64.354.045.312                                             | 57.923.593.428                                             |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                  | 33          | 11.866.898.373                                             | 29.139.145.216                                             |
| 32    | 13. Chi phí khác                                   | 33          | (37.034.427.732)                                           | (8.690.340.062)                                            |
| 40    | 14. (Lỗ) lợi nhuận khác                            |             | (25.167.529.359)                                           | 20.448.805.154                                             |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 39.186.515.953                                             | 78.372.398.582                                             |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 34.1        | (17.644.232.735)                                           | (18.444.005.360)                                           |
| 52    | 17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại          | 34.3        | (270.925.435)                                              | 29.341.597                                                 |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 21.271.357.783                                             | 59.957.734.819                                             |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ              |             | 21.276.263.969                                             | 59.957.734.819                                             |
| 62    | 20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát        | 27.4        | (4.906.186)                                                | -                                                          |



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                      | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|-------|-----------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 70    | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)   | 35          | 191                                                        | 718                                                        |
| 71    | 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 35          | 191                                                        | 718                                                        |

  
Lương Trọng Tín  
Người lập

  
Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng



  
Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                                                        | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ<br/>HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                           |             | <b>39.186.515.953</b>                                               | <b>78.372.398.582</b>                                               |
|           | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                                        |             |                                                                     |                                                                     |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                                                |             |                                                                     |                                                                     |
| 02        | Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại) | 13, 14, 17  | 16.140.584.908                                                      | 74.401.854.429                                                      |
| 03        | Các khoản dự phòng                                                                              |             | 3.762.999.168                                                       | 1.447.010.175                                                       |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                                         |             | (79.063.304.124)                                                    | (51.319.561.332)                                                    |
| 06        | Chi phí lãi vay                                                                                 | 30          | 82.853.273.188                                                      | 75.740.471.651                                                      |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                            |             | <b>62.880.069.093</b>                                               | <b>178.642.173.505</b>                                              |
| 09        | Giảm các khoản phải thu                                                                         |             | 234.380.460.653                                                     | 6.333.378.026                                                       |
| 10        | Tăng hàng tồn kho                                                                               |             | (28.418.693)                                                        | (23.329.369.727)                                                    |
| 11        | Tăng (giảm) các khoản phải trả                                                                  |             | 146.436.469.721                                                     | (73.152.267.842)                                                    |
| 12        | Giảm (tăng) chi phí trả trước                                                                   |             | 7.884.766.636                                                       | (18.962.769.653)                                                    |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả                                                                             |             | (87.484.916.403)                                                    | (73.037.636.459)                                                    |
| 15        | Thuế TNDN đã nộp                                                                                | 20          | (16.649.632.895)                                                    | (801.000.000)                                                       |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                          | 25          | (5.727.000.701)                                                     | (14.112.276.648)                                                    |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>                              |             | <b>341.691.797.411</b>                                              | <b>(18.419.768.798)</b>                                             |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ<br/>HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                              |             |                                                                     |                                                                     |
| 21        | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định                                                             |             | (138.538.670.440)                                                   | (135.409.304.694)                                                   |
| 23        | Tiền chi cho vay                                                                                |             | (10.460.000.000)                                                    | -                                                                   |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay                                                                            |             | 111.000.000.000                                                     | 16.000.000.000                                                      |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                         |             | (708.233.134.803)                                                   | -                                                                   |
| 27        | Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức                                                    |             | 89.129.899.149                                                      | 19.949.279.624                                                      |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>                                       |             | <b>(657.101.906.094)</b>                                            | <b>(99.460.025.070)</b>                                             |



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |             |                                                            |                                                            |
| 31    | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu                     | 27.1        | 610.366.416.000                                            | -                                                          |
| 33    | Tiền thu từ đi vay                                 | 24          | 597.220.431.970                                            | 359.989.631.749                                            |
| 34    | Tiền chi trả nợ gốc vay                            | 24          | (929.326.105.922)                                          | (253.152.922.584)                                          |
| 35    | Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                     |             | -                                                          | (1.651.117.554)                                            |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính       |             | 278.260.742.048                                            | 105.185.591.611                                            |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                     |             | (37.149.366.635)                                           | (12.694.202.257)                                           |
| 60    | Tiền đầu kỳ                                        |             | 103.747.605.098                                            | 122.310.178.437                                            |
| 70    | Tiền cuối kỳ                                       | 5           | 66.598.238.463                                             | 109.615.976.180                                            |

Lương Trọng Tín  
Người lập

Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng

Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 225 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 241).

**Cơ cấu tổ chức:**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có (4) công ty con trực tiếp, một (1) công ty con gián tiếp, một (1) công ty liên kết trực tiếp và một (1) công ty liên kết gián tiếp như sau:

| Công ty                                                                                   | Trụ sở          | Hoạt động chính                                  | Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết (%) |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
|                                                                                           |                 |                                                  | Ngày 30 tháng 6 năm 2024             | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| (1) Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB                                               | Tỉnh Bình Dương | Phát triển khu công nghiệp                       | 100                                  | 100                       |
| (2) Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long                                     | Tỉnh Đồng Nai   | Khai thác khoáng sản                             | 100                                  | 100                       |
| (3) Công ty TNHH Đầu tư KSB                                                               | Tỉnh Bình Dương | Hoạt động đầu tư, dịch vụ tài chính              | 100                                  | 100                       |
| (4) Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB                                                   | Tỉnh Bình Phước | Khai thác khoáng sản                             | 100                                  | 100                       |
| (5) Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước (Thuyết minh số 4)                           | Tỉnh Bình Phước | Phát triển khu công nghiệp                       | 88,24                                | -                         |
| (6) Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn                                                           | Tỉnh Thanh Hóa  | Cung cấp vật liệu xây dựng                       | 50                                   | 50                        |
| (7) Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa (Thuyết minh số 16.2) | Tỉnh Đồng Nai   | Khai thác khoáng sản, cung cấp vật liệu xây dựng | 22,05                                | 9,63                      |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

#### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

#### Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

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

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

##### Quyền sử dụng đất

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

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

#### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

#### 3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

#### 3.10 *Chi phí đi vay*

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

#### 3.11 *Chi phí trả trước*

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

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

##### *Chi phí đền bù và chi phí cấp quyền khai thác*

Chi phí đền bù và chi phí cấp quyền khai thác gắn liền với chi phí phát triển phát sinh trong quá trình khai mỏ khoáng vật và được vốn hóa như chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng.

##### *Chi phí hoa hồng*

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

##### *Công cụ dụng cụ*

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

##### *Tiền thuê đất trả trước*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

##### *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

#### 3.13 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

#### 3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

#### 3.16 Các khoản dự phòng

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

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

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

#### 3.17 Cổ phiếu quỹ

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

#### 3.19 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

##### *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.20 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Doanh thu bán hàng hóa*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Doanh thu cho thuê*

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần*

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

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

*Tiền lãi*

Thu nhập lãi 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*

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

#### 3.21 Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

#### 3.22 Các bên liên quan

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

#### 3.23 Thông tin theo bộ phận

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

### 4. MUA TÀI SẢN

*Mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Hoa Lư Bình Phước*

Trong quý 2 năm 2024, Công ty TNHH Đầu tư KSB ("KSBI"), công ty con của Nhóm Công ty, đã hoàn tất việc mua lại 1.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước ("Hoa Lư") từ các cổ đông hiện hữu với tổng giá trị là 450.000.000.000 VND.

Theo đó, Hoa Lư đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày hoàn thành việc mua cổ phần với tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Hoa Lư là 88,24%. Hoạt động chính của Hoa Lư là phát triển các khu công nghiệp.

Tại ngày mua cổ phần, Hoa Lư sở hữu dự án Khu công nghiệp Hoa Lư thuộc quy hoạch chung Khu Kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư, Huyện Lộc Ninh, Tỉnh Bình Phước. Ban Giám đốc đánh giá đây là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì Hoa Lư chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có dự án phát triển trong tương lai, theo đó chênh lệch giữa giá trị đầu tư và giá trị tài sản thuần của Hoa Lư phát sinh từ giao dịch này là 430.994.247.162 VND được ghi vào giá trị quyền sử dụng đất của Khu Công nghiệp Hoa Lư.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN

|                    | VND                         |                              |
|--------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                    | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Tiền mặt           | 2.026.920.288               | 196.591.318                  |
| Tiền gửi ngân hàng | 64.571.318.175              | 103.551.013.780              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>66.598.238.463</b>       | <b>103.747.605.098</b>       |

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                                        | VND                         |                              |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                        | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                        | <b>180.388.749.777</b>      | <b>174.318.683.092</b>       |
| <b>Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư</b>                               | <b>18.000.000.000</b>       | <b>15.600.000.000</b>        |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT                                 | 18.000.000.000              | 15.600.000.000               |
| <b>Phải thu từ hoạt động kinh doanh khoáng sản và cung cấp dịch vụ</b> | <b>44.544.447.874</b>       | <b>66.796.359.742</b>        |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Song Lộc                                       | 8.476.198.830               | 8.476.198.830                |
| Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2                          | 6.162.000.000               | -                            |
| Công ty TNHH Phoenix Health Việt Nam                                   | 5.428.238.448               | -                            |
| Công ty TNHH Ngọc Lợi                                                  | 110.243.580                 | 23.664.598.352               |
| Các khách hàng khác                                                    | 24.367.767.016              | 34.655.562.560               |
| <b>Phải thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê khu công nghiệp</b>       | <b>117.844.301.903</b>      | <b>91.922.323.350</b>        |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Thái Hòa                      | 17.443.262.500              | 17.443.262.500               |
| Công ty TNHH Heng Xing Việt Nam                                        | 9.166.679.500               | -                            |
| Công ty TNHH Công nghiệp Vantex                                        | 9.003.827.859               | 8.924.771.805                |
| Công ty TNHH Thang máy Taco                                            | 7.296.880.800               | -                            |
| Công ty TNHH Sản xuất Kim loại Tong Hai                                | 7.174.720.000               | -                            |
| Công ty TNHH Sơn He Huan Shan                                          | 4.095.404.174               | 4.095.404.174                |
| Nguyễn Thị Đoàn                                                        | -                           | 3.995.478.960                |
| Các khách hàng khác                                                    | 63.663.527.070              | 57.463.405.911               |
| <b>Dài hạn</b>                                                         | <b>-</b>                    | <b>2.600.000.000</b>         |
| <b>Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư</b>                               | <b>-</b>                    | <b>2.600.000.000</b>         |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT                                 | -                           | 2.600.000.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                       | <b>180.388.749.777</b>      | <b>176.918.683.092</b>       |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi<br>(Thuyết minh số 10)              | (49.761.811.756)            | (45.889.874.219)             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                                   | <b>130.626.938.021</b>      | <b>131.028.808.873</b>       |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

|                                                         | VND                         |                              |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                         | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại<br>và Dịch vụ Mercury | 131.579.000.000             | -                            |
| Công ty TNHH Ngọc Lợi                                   | 21.381.176.000              | -                            |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Trí Vinh                    | 1.415.000.000               | 1.415.000.000                |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng<br>Bình Nguyễn         | 1.320.000.000               | 1.320.000.000                |
| Khác                                                    | 3.831.111.542               | 3.271.769.464                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                        | <b>159.526.287.542</b>      | <b>6.006.769.464</b>         |

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

|                                                           | VND                         |                              |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                           | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Các bên khác                                              | 99.961.089.890              | 208.861.089.890              |
| Bên liên quan (Thuyết minh số 36)                         | 14.500.000.000              | 14.500.000.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                          | <b>114.461.089.890</b>      | <b>223.361.089.890</b>       |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi<br>(Thuyết minh số 10) | (30.000.000.000)            | (30.000.000.000)             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                      | <b>84.461.089.890</b>       | <b>193.361.089.890</b>       |

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

|                                                              | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024<br>(VND) | Kỳ hạn trả<br>gốc và lãi     | Lãi<br>suất<br>(%/năm) |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương<br>mại và Dịch vụ Tinh Vân (*) | 65.000.000.000                       | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2024  | 20                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Thiên Lộc Kim                      | 30.000.000.000                       | Quá hạn                      | 12                     |
| Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn (*)                              | 14.500.000.000                       | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 | 12                     |
| Công ty TNHH Huệ Minh (*)                                    | 2.861.089.890                        | Quá hạn                      | 11                     |
| Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất<br>động sản Dland             | 2.100.000.000                        | Ngày 16 tháng 4<br>năm 2025  | 5                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                             | <b>114.461.089.890</b>               |                              |                        |

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | VND                         |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>1.126.709.068.415</b>    | <b>1.511.562.472.240</b>     |
| Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (i)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 943.570.000.000             | 1.202.220.000.000            |
| - Công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng và các công ty khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 673.570.000.000             | 1.032.220.000.000            |
| - Công ty sở hữu dự án tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 170.000.000.000             | 170.000.000.000              |
| - Khoản đầu tư khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 100.000.000.000             | -                            |
| Tạm ứng và đền bù đất (ii)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 115.048.182.267             | 124.876.671.739              |
| Tạm ứng thanh lý hợp đồng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 29.331.060.000              | -                            |
| Lãi từ ủy thác đầu tư                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 22.055.605.604              | 21.051.993.347               |
| Phải thu lãi cho vay (iii)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10.495.539.101              | 27.242.685.646               |
| Phải thu từ thanh lý hợp đồng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                           | 131.579.000.000              |
| Cổ tức                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                           | 4.500.000.000                |
| Khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.208.681.443               | 92.121.508                   |
| <b>Dài hạn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>1.066.693.265.476</b>    | <b>1.075.097.524.250</b>     |
| Hợp đồng hợp tác đền bù giải phóng mặt bằng (iv)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1.028.980.000.000           | 1.037.878.000.000            |
| Ký quỹ, ký cược                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 37.713.265.476              | 37.219.524.250               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>2.193.402.333.891</b>    | <b>2.586.659.996.490</b>     |
| <i>Trong đó:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                             |                              |
| - Phải thu các bên khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2.188.829.592.891           | 2.578.454.872.490            |
| - Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 36)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4.572.741.000               | 8.205.124.000                |
| (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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                             |                              |
| (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) Một phần của lãi cho vay này đã được đảm bảo bởi tài sản của một bên liên quan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                              |
| (iv) Đây là khoản tạm ứng theo Hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Trí ("Minh Trí") và một cá nhân liên quan đến việc bồi thường giải phóng mặt bằng cho dự án mở rộng, Khu Công nghiệp Đất Cuốc. Theo hợp đồng, Nhóm Công ty sẽ thanh toán khoản phí dịch vụ là 2% trên tổng giá trị đất bồi thường thực tế. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Nhóm Công ty đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý có liên quan để nhận chuyển nhượng phần dự án mở rộng kể trên. |                             |                              |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

|                                   | VND                                                                 |                                                                     |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                   | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| Số đầu kỳ                         | 75.889.874.219                                                      | 66.564.464.456                                                      |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ | 4.853.151.378                                                       | 1.587.065.877                                                       |
| Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ  | (981.213.841)                                                       | (101.000.000)                                                       |
| Số cuối kỳ                        | <u>79.761.811.756</u>                                               | <u>68.050.530.333</u>                                               |

### 10.2 Nợ quá hạn

|                                                   | VND                       |                         |                                 |
|---------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------------|
|                                                   | Ngày 30 tháng 6 năm 2024  |                         |                                 |
|                                                   | Giá gốc                   | Dự phòng                | Giá trị có thể thu hồi ước tính |
|                                                   | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                         |                                 |
|                                                   | 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)        | -                               |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Thái Hòa | 17.443.262.500            | (17.443.262.500)        | -                               |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT            | 18.000.000.000            | (5.060.000.000)         | 12.940.000.000                  |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Song Lộc                  | 8.476.198.830             | (8.476.198.830)         | -                               |
| Công ty TNHH Xây dựng Hưng Phát                   | 4.999.416.150             | (4.999.416.150)         | -                               |
| Công ty TNHH Khoáng Sản Hà Đô                     | 4.594.040.380             | (4.594.040.380)         | -                               |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp              | 2.765.064.363             | (2.765.064.363)         | -                               |
| Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng khác   | 19.809.127.738            | (6.423.829.533)         | 13.385.298.205                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>106.087.109.961</b>    | <b>(79.761.811.756)</b> | <b>26.325.298.205</b>           |
|                                                   | <b>123.707.082.580</b>    | <b>(75.889.874.219)</b> | <b>47.817.208.361</b>           |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO**

|                       | VND                         |                              |
|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                       | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Thành phẩm (*)        | 20.196.055.308              | 24.833.695.313               |
| Hàng hóa              | 4.996.408.999               | 365.468.000                  |
| Nguyên liệu, vật liệu | 3.020.655.153               | 3.103.322.325                |
| Công cụ, dụng cụ      | 362.768.000                 | 244.983.129                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b>28.575.887.460</b>       | <b>28.547.468.767</b>        |

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

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                 | VND                         |                              |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                 | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b>                 | <b>16.589.829.148</b>       | <b>13.194.357.906</b>        |
| Chi phí hoa hồng                | 10.495.001.347              | 8.293.718.347                |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng      | 4.860.768.498               | 4.221.654.938                |
| Khác                            | 1.234.059.303               | 678.984.621                  |
| <b>Dài hạn</b>                  | <b>191.602.594.407</b>      | <b>202.882.832.285</b>       |
| Chi phí thuê đất (*)            | 56.206.982.612              | 59.631.271.599               |
| Chi phí cấp quyền khai thác (*) | 52.307.150.854              | 53.196.163.625               |
| Chi phí đền bù                  | 46.423.357.525              | 49.348.960.585               |
| Khác                            | 36.665.103.416              | 40.706.436.476               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>208.192.423.555</b>      | <b>216.077.190.191</b>       |

(\*) Quyền sử dụng đất thuộc văn phòng Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB, công ty con, đã được sử dụng để thế chấp cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 24.1) và một phần của quyền khai thác mỏ đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                 | VND                               |                        |                        |                     |                 |                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
|                                 | Nhà xưởng và<br>vật kiến trúc (*) | Máy móc và<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>quản lý | Khác            | Tổng cộng         |
| <b>Nguyên giá:</b>              |                                   |                        |                        |                     |                 |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023   | 99.038.813.017                    | 188.792.755.299        | 28.770.547.899         | 5.697.822.611       | 2.734.136.602   | 325.034.075.428   |
| Tăng do mua công ty con         | -                                 | -                      | 212.623.936            | -                   | 176.000.000     | 388.623.936       |
| Mua trong kỳ                    | -                                 | 50.000.000             | -                      | 70.000.000          | -               | 120.000.000       |
| Thanh lý                        | (19.176.899.293)                  | (31.526.103.476)       | (5.036.472.095)        | -                   | -               | (55.739.474.864)  |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024    | 79.861.913.724                    | 157.316.651.823        | 23.946.699.740         | 5.767.822.611       | 2.910.136.602   | 269.803.224.500   |
| <b>Trong đó:</b>                |                                   |                        |                        |                     |                 |                   |
| Đã khấu hao hết                 | 28.437.204.215                    | 66.297.062.365         | 15.803.110.414         | 3.496.254.017       | 1.362.409.329   | 115.396.040.340   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                                   |                        |                        |                     |                 |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023   | (65.551.154.610)                  | (147.493.069.732)      | (26.750.189.246)       | (4.655.430.204)     | (1.965.280.157) | (246.415.123.949) |
| Tăng do mua công ty con         | -                                 | -                      | (109.500.088)          | -                   | (90.638.974)    | (200.139.062)     |
| Khấu hao trong kỳ               | (1.420.748.505)                   | (5.561.022.369)        | (533.263.056)          | (165.297.372)       | (93.381.474)    | (7.773.712.776)   |
| Thanh lý                        | 11.749.520.295                    | 25.440.902.935         | 5.036.472.095          | -                   | -               | 42.226.895.325    |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024    | (55.222.382.820)                  | (127.613.189.166)      | (22.356.480.295)       | (4.820.727.576)     | (2.149.300.605) | (212.162.080.462) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                                   |                        |                        |                     |                 |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023   | 33.487.658.407                    | 41.299.685.567         | 2.020.358.653          | 1.042.392.407       | 768.856.445     | 78.618.951.479    |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024    | 24.639.530.904                    | 29.703.462.657         | 1.590.219.445          | 947.095.035         | 760.835.997     | 57.641.144.038    |

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|                                                                    | VND                         |                      |                  |                      |                  |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                                                    | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Quyền sử<br>dụng đất | Cơ sở hạ tầng    | Máy móc,<br>thiết bị | Tổng cộng        |
| <b>Nguyên giá:</b>                                                 |                             |                      |                  |                      |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                                      | 23.354.040.227              | 1.607.721.600        | 160.632.641.794  | 13.399.878.485       | 198.994.282.106  |
| Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận<br>doanh thu một lần | -                           | -                    | (2.027.637.850)  | -                    | (2.027.637.850)  |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024                                       | 23.354.040.227              | 1.607.721.600        | 158.605.003.944  | 13.399.878.485       | 196.966.644.256  |
| <b>Trong đó:</b>                                                   |                             |                      |                  |                      |                  |
| Đã khấu hao hết                                                    | -                           | -                    | -                | 1.337.866.160        | 1.337.866.160    |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>                                    |                             |                      |                  |                      |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                                      | (8.989.032.057)             | (944.391.916)        | (58.178.982.433) | (11.813.229.265)     | (79.925.635.671) |
| Khấu hao trong kỳ                                                  | (501.869.184)               | (21.154.230)         | (3.685.159.306)  | (588.342.426)        | (4.796.525.146)  |
| Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận<br>doanh thu một lần | -                           | -                    | 2.027.637.850    | -                    | 2.027.637.850    |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024                                       | (9.490.901.241)             | (965.546.146)        | (59.836.503.889) | (12.401.571.691)     | (82.694.522.967) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                                            |                             |                      |                  |                      |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                                      | 14.365.008.170              | 663.329.684          | 102.453.659.361  | 1.586.649.220        | 119.068.646.435  |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024                                       | 13.863.138.986              | 642.175.454          | 98.768.500.055   | 998.306.794          | 114.272.121.289  |

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tương đương với giá trị còn lại vào ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

# 15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

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

|                                             | VND                         |                              |
|---------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                             | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Dự án Khu Công nghiệp Hoa Lư                | 451.666.524.088             | -                            |
| Dự án mở rộng, Khu Công nghiệp Đất Cuốc (*) | 194.011.182.662             | 192.742.345.476              |
| Dự án mỏ đá Tam Lập                         | 155.388.684.682             | 149.388.684.682              |
| Dự án mỏ sét Phước Hòa                      | 55.307.268.893              | 55.307.268.893               |
| Dự án mỏ đá Tân Mỹ                          | 2.208.350.595               | 1.708.850.595                |
| Khác                                        | 33.517.115.610              | 33.316.076.430               |
| <b>TỔNG CỘNG (**)</b>                       | <b>892.099.126.530</b>      | <b>432.463.226.076</b>       |

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

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

# 16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

|                                                          | VND                         |                              |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                          | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn<br>(Thuyết minh số 16.1) | 8.360.000.000               | -                            |
| Đầu tư vào công ty liên kết<br>(Thuyết minh số 16.2)     | 610.061.051.598             | 344.276.248.989              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                         | <b>618.421.051.598</b>      | <b>344.276.248.989</b>       |

## 16.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – chi nhánh Bình Dương với thời hạn sáu (6) tháng, và hưởng lãi với lãi suất là 3,4%/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**16.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

| Tên công ty                 | Lĩnh vực kinh doanh                              | Tình trạng     | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                        | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                        |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|----------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
|                             |                                                  |                | % sở hữu                 | Giá trị (VND)          | % sở hữu                  | Giá trị (VND)          |
| VLB (*)                     | Khai thác khoáng sản, cung cấp vật liệu xây dựng | Đang hoạt động | 22,05                    | 576.560.106.914        | 9,63                      | 309.167.144.594        |
| Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn | Cung cấp vật liệu xây dựng                       | Đang hoạt động | 50                       | 33.500.944.684         | 50                        | 35.109.104.395         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            |                                                  |                |                          | <b>610.061.051.598</b> |                           | <b>344.276.248.989</b> |

(\*) Trong quý 2 năm 2024, Công ty TNHH Đầu tư KSB ("KSBI") đã hoàn tất việc mua thêm 5.800.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa ("VLB") với tổng giá trị là 260.702.912.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong VLB tăng lên 22,05%.

Toàn cổ số cổ phiếu VLB được nắm giữ bởi KSBI đã được làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành sau niên độ (Thuyết minh số 39).

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 được trình bày như sau:

|                                                     | VND                         |                 |                  |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|
|                                                     | Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn | VLB             | Tổng cộng        |
| <b>Giá trị đầu tư:</b>                              |                             |                 |                  |
| Số đầu năm                                          | 53.000.000.000              | 306.306.000.000 | 359.306.000.000  |
| Tăng trong năm                                      | -                           | 260.702.912.000 | 260.702.912.000  |
| Số cuối năm                                         | 53.000.000.000              | 567.008.912.000 | 620.008.912.000  |
| <b>Phản lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:</b> |                             |                 |                  |
| Số đầu năm                                          | (17.890.895.605)            | 2.861.144.594   | (15.029.751.011) |
| Phản (lỗ) lãi từ công ty liên kết                   | (1.608.159.711)             | 10.740.050.320  | 9.131.890.609    |
| Cổ tức được chia                                    | -                           | (4.050.000.000) | (4.050.000.000)  |
| Số cuối năm                                         | (19.499.055.316)            | 9.551.194.914   | (9.947.860.402)  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                             |                             |                 |                  |
| Số đầu năm                                          | 35.109.104.395              | 309.167.144.594 | 344.276.248.989  |
| Số cuối năm                                         | 33.500.944.684              | 576.560.106.914 | 610.061.051.598  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
|                               | VND                |
|                               | Lợi thế thương mại |
| <b>Nguyên giá:</b>            |                    |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 71.406.939.721     |
| và ngày 30 tháng 6 năm 2024   |                    |
| <b>Phân bổ lũy kế:</b>        |                    |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 | (39.273.816.847)   |
| Phân bổ trong kỳ              | (3.570.346.986)    |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024  | (42.844.163.833)   |
| <b>Giá trị còn lại:</b>       |                    |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 32.133.122.874     |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024  | 28.562.775.888     |

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                    |                          |                           |
|----------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                                    | VND                      |                           |
|                                                    | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| Công ty TNHH Thương mại Hoàng Phát Lợi             | 11.992.796.883           | 183.473.402               |
| Công ty TNHH Xây dựng TMDV Anh Tuấn Quang          | 3.088.800.000            | -                         |
| Ông Lại Duy Thanh                                  | 1.000.000.000            | 2.000.000.000             |
| Công ty TNHH Grand Castle International            | -                        | 8.920.659.593             |
| Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam | -                        | 2.440.172.226             |
| Khác                                               | 8.559.348.482            | 9.973.872.560             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b>24.640.945.365</b>    | <b>23.518.177.781</b>     |

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                        |                          |                           |
|----------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                        | VND                      |                           |
|                                        | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| Công ty TNHH Thương mại Hoàng Phát Lợi | 52.742.475.937           | 63.151.514.570            |
| Khác                                   | 691.690.167              | 1.539.564.047             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>53.434.166.104</b>    | <b>64.691.078.617</b>     |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

|                            | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2023 | Tăng trong kỳ         | Giảm trong kỳ           | VND<br>Ngày 30 tháng<br>6 năm 2024 |
|----------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 48.464.021.415               | 17.644.232.735        | (16.649.632.895)        | 49.458.621.255                     |
| Thuế giá trị gia tăng      | 35.463.349.192               | 13.670.130.967        | (13.187.878.672)        | 35.945.601.487                     |
| Thuế tài nguyên            | 4.513.665.540                | 6.576.036.340         | (7.897.258.240)         | 3.192.443.640                      |
| Phí bảo vệ môi trường      | 1.245.495.733                | 3.228.484.183         | (2.876.707.275)         | 1.597.272.641                      |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 1.052.587.298                | 1.239.586.764         | (385.760.833)           | 1.906.413.229                      |
| Thuế khác                  | 1.272.852.764                | 5.117.275.046         | (4.291.311.506)         | 2.098.816.304                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>92.011.971.942</b>        | <b>47.475.746.035</b> | <b>(45.288.549.421)</b> | <b>94.199.168.556</b>              |

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                           | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Chi phí lãi vay           | 21.836.995.846              | 22.486.848.926                      |
| Chi phí thanh lý hợp đồng | 14.254.159.841              | -                                   |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 7.976.283.000               | -                                   |
| Khác                      | 8.137.650.461               | 3.617.148.429                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>52.205.089.148</b>       | <b>26.103.997.355</b>               |

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|                                                            | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                            | <b>19.441.302.540</b>       | <b>17.609.867.280</b>               |
| Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cước | 19.441.302.540              | 17.609.867.280                      |
| <b>Dài hạn</b>                                             | <b>533.493.473.912</b>      | <b>543.693.201.157</b>              |
| Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cước | 533.493.473.912             | 543.693.201.157                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                           | <b>552.934.776.452</b>      | <b>561.303.068.437</b>              |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                                                                                    | VND                         |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                                                                    | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                                    | <b>238.957.199.901</b>      | <b>233.146.702.360</b>       |
| Nhận đặt cọc hợp đồng cho thuê đất (*)                                                                             | 157.216.839.602             | 151.440.676.772              |
| Mượn không lãi suất (**)                                                                                           | 56.606.620.596              | 54.206.620.596               |
| Phải trả thù lao, ngân sách hoạt động của<br>Hội đồng Quản trị và các ủy ban và thường<br>cán bộ quản lý điều hành | 12.389.659.218              | 13.004.868.238               |
| Khác                                                                                                               | 12.744.080.485              | 14.494.536.754               |
| <b>Dài hạn</b>                                                                                                     | <b>40.972.791.560</b>       | <b>40.972.791.560</b>        |
| Nhận ký cược, ký quỹ                                                                                               | 40.972.791.560              | 40.972.791.560               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                                   | <b>279.929.991.461</b>      | <b>274.119.493.920</b>       |
| <i>Trong đó:</i>                                                                                                   |                             |                              |
| - Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 36)                                                                       | 36.800.000.000              | 36.800.000.000               |
| - Phải trả các bên khác                                                                                            | 243.129.991.461             | 237.319.493.920              |

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VAY**

|                                                       | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Tăng trong kỳ          | Trả nợ vay               | Phân loại lại            | Phân bổ chi phí<br>phát hành trái phiếu | VND<br>Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                       | <b>769.503.149.263</b>       | <b>460.875.431.970</b> | <b>(915.996.105.922)</b> | <b>149.563.000.000</b>   | <b>1.586.686.874</b>                    | <b>465.532.162.185</b>             |
| Vay ngắn hạn ngân hàng<br>(Thuyết minh số 24.1)       | 149.980.610.955              | 156.190.146.701        | (185.686.750.734)        | -                        | -                                       | 120.484.006.922                    |
| Vay dài hạn đến hạn trả<br>(Thuyết minh số 24.2)      | 276.764.000.000              | -                      | (125.052.000.000)        | 149.563.000.000          | -                                       | 301.275.000.000                    |
| Vay ngắn hạn các bên khác<br>(Thuyết minh số 24.3)    | 64.345.225.182               | 304.685.285.269        | (325.257.355.188)        | -                        | -                                       | 43.773.155.263                     |
| Trái phiếu đến hạn trả<br>(Thuyết minh số 24.4)       | 280.000.000.000              | -                      | (280.000.000.000)        | -                        | -                                       | -                                  |
| Chi phí phát hành trái phiếu<br>(Thuyết minh số 24.4) | (1.586.686.874)              | -                      | -                        | -                        | 1.586.686.874                           | -                                  |
| <b>Dài hạn</b>                                        | <b>399.876.000.000</b>       | <b>136.345.000.000</b> | <b>(13.330.000.000)</b>  | <b>(149.563.000.000)</b> | -                                       | <b>373.328.000.000</b>             |
| Vay dài hạn ngân hàng<br>(Thuyết minh số 24.2)        | 399.876.000.000              | 136.345.000.000        | (13.330.000.000)         | (149.563.000.000)        | -                                       | 373.328.000.000                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>1.169.379.149.263</b>     | <b>597.220.431.970</b> | <b>(929.326.105.922)</b> | <b>-</b>                 | <b>1.586.686.874</b>                    | <b>838.860.162.185</b>             |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

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

| Ngân hàng                                                         | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024   | Kỳ hạn trả gốc                                                | Lãi suất | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | VND                           |                                                               | %/năm    |                                                                                                                                                                                          |
| Ngân hàng TMCP Ngoại<br>thương Việt Nam –<br>Chi nhánh Bình Dương | 51.966.585.947                | Từ ngày 1 tháng 7<br>năm 2024 đến ngày 4<br>tháng 11 năm 2024 | 7,3%     | Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất<br>thuộc văn phòng Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB,<br>(Thuyết minh số 12 và 13), và hàng hóa (Thuyết minh số 11). |
| Ngân hàng TNHH Indovina<br>– Trung tâm Kinh doanh                 | 49.517.420.975                | Ngày 28 tháng 12<br>năm 2024                                  | 7,5%     | Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của các cá nhân.                                                                                                                                       |
| Ngân hàng TMCP<br>Việt Nam Thương Tín –<br>Chi nhánh Sài Gòn      | 19.000.000.000                | Ngày 28 tháng 12<br>năm 2024                                  | 8,9%     | Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất<br>hoặc sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng<br>KCN Đất Cuốc (Thuyết minh số 15).                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                  | <b><u>120.484.006.922</u></b> |                                                               |          |                                                                                                                                                                                          |

**24.2 Vay dài hạn ngân hàng**

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

| Ngân hàng                                                    | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Kỳ hạn trả gốc                                                | Lãi suất | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              | VND                         |                                                               | %/năm    |                                                                                                                                                                                                                      |
| Ngân hàng TMCP Việt<br>Nam Thương Tín –<br>Chi nhánh Sài Gòn | <u>674.603.000.000</u>      | Từ ngày 15 tháng 7<br>năm 2024 đến ngày 4<br>tháng 3 năm 2027 | 11,0%    | Quyền khai thác mỏ đá xây dựng (Thuyết minh số 12),<br>Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền<br>trên đất hoặc sẽ hình thành trong tương lai thuộc<br>dự án mở rộng KCN Đất Cuốc (Thuyết minh số 15). |
| Trong đó:                                                    |                             |                                                               |          |                                                                                                                                                                                                                      |
| - Vay dài hạn đến hạn trả                                    | 301.275.000.000             |                                                               |          |                                                                                                                                                                                                                      |
| - Vay dài hạn                                                | 373.328.000.000             |                                                               |          |                                                                                                                                                                                                                      |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.3 Vay ngắn hạn các bên khác**

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

| Bên vay                                 | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024<br>VND | Kỳ hạn trả gốc                                              | Lãi suất<br>%/năm | Mục đích vay         | Hình thức bảo đảm                                         |
|-----------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------|
| Bà Trần Thị Thúy Phương                 | 40.000.000.000                     | Ngày 31 tháng 12 năm 2024                                   | 12,0%             | Bổ sung vốn lưu động | Vay tín chấp                                              |
| Công ty Cổ phần Chứng<br>khoán VNDIRECT | 3.773.155.263                      | Từ ngày 14 tháng 8 năm 2024<br>đến ngày 22 tháng 1 năm 2025 | 13,8%             | Mua chứng khoán      | Toàn bộ cổ phiếu quỹ của<br>Công ty (Thuyết minh số 27.2) |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b><u>43.773.155.263</u></b>       |                                                             |                   |                      |                                                           |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.4 Trái phiếu thường**

|                                |                             | VND                          |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI (i)     | -                           | 280.000.000.000              |
| Chi phí phát hành trái phiếu   | -                           | (1.586.686.874)              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>-</b>                    | <b>278.413.313.126</b>       |
| Trong đó:                      |                             |                              |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả | -                           | 278.413.313.126              |

Vào ngày 2 tháng 5 năm 2024, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc thanh toán toàn bộ trái phiếu cho các trái chủ.

**25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

|                               | VND                                                                 | VND                                                                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                               | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| Số đầu kỳ                     | 37.788.013.370                                                      | 42.795.627.504                                                      |
| Trích lập (Thuyết minh số 27) | 2.952.680.486                                                       | 8.357.869.383                                                       |
| Sử dụng quỹ                   | (5.727.000.701)                                                     | (14.112.276.648)                                                    |
| Số cuối kỳ                    | <u>35.013.693.155</u>                                               | <u>37.041.220.239</u>                                               |

**26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

|                                                  | VND                          | VND                | VND                  | VND                         |
|--------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|
|                                                  | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2023 | Tăng trong kỳ      | Giảm trong kỳ        | Ngày 30 tháng<br>6 năm 2024 |
| Dự phòng chi phí cải tạo,<br>phục hồi môi trường | 23.499.978.992               | 102.044.298        | (82.502.667)         | 23.519.520.623              |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc                       | 2.957.370.000                | 141.580.000        | (270.060.000)        | 2.828.890.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b>26.457.348.992</b>        | <b>243.624.298</b> | <b>(352.562.667)</b> | <b>26.348.410.623</b>       |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|                                                            | VND               |                         |                 |                          |                                      |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------|
|                                                            | Vốn cổ phần       | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ    | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng         |
| Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |                   |                         |                 |                          |                                      |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022                              | 766.312.020.000   | 1.658.500               | (3.354.000.000) | 184.725.312.353          | 993.176.123.957                      | 1.940.861.114.810 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                   | -                 | -                       | -               | -                        | 59.957.734.819                       | 59.957.734.819    |
| Trích quỹ đầu tư, phát triển                               | -                 | -                       | -               | 5.969.906.702            | (5.969.906.702)                      | -                 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                            | -                 | -                       | -               | -                        | (8.357.869.383)                      | (8.357.869.383)   |
| Thủ lao, ngân sách hoạt động của<br>HĐQT và các Ủy ban     | -                 | -                       | -               | -                        | (2.000.000.000)                      | (2.000.000.000)   |
| Quỹ khác                                                   | -                 | -                       | -               | -                        | (2.100.000.000)                      | (2.100.000.000)   |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023                               | 766.312.020.000   | 1.658.500               | (3.354.000.000) | 190.695.219.055          | 1.034.706.082.691                    | 1.988.360.980.246 |
| Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                   |                         |                 |                          |                                      |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                              | 766.312.020.000   | 1.658.500               | (3.354.000.000) | 192.075.504.149          | 1.042.701.350.403                    | 1.997.736.533.052 |
| Phát hành cổ phiếu (**)                                    | 381.479.010.000   | 228.887.406.000         | -               | -                        | -                                    | 610.366.416.000   |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                   | -                 | -                       | -               | -                        | 21.276.263.969                       | 21.276.263.969    |
| Trích quỹ đầu tư, phát triển (*)                           | -                 | -                       | -               | 2.109.057.490            | (2.109.057.490)                      | -                 |
| Trích quỹ khen thưởng,<br>phúc lợi (*)                     | -                 | -                       | -               | -                        | (2.952.680.486)                      | (2.952.680.486)   |
| Thủ lao, ngân sách hoạt động<br>của HĐQT và các Ủy ban (*) | -                 | -                       | -               | -                        | (1.700.000.000)                      | (1.700.000.000)   |
| Chi phí phát hành cổ phiếu                                 | -                 | (1.225.140.000)         | -               | -                        | -                                    | (1.225.140.000)   |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024                               | 1.147.791.030.000 | 227.663.924.500         | (3.354.000.000) | 194.184.561.639          | 1.057.215.876.396                    | 2.623.501.392.535 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

- (\*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2024, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích quỹ đầu tư, phát triển là 10%, quỹ khen thưởng, phúc lợi là 14% dựa trên lợi nhuận thuần trong năm 2023, thù lao của Hội đồng quản trị và các Ủy ban khác là 4.200.000.000 VND. Theo đó, Công ty đã trích giảm quỹ thù lao của Hội đồng quản trị và các Ủy ban khác trong năm 2024 với số tiền là 800.000.000 VND.

Cũng theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên này, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức dự tính trích quỹ đầu tư, phát triển là 10%, quỹ khen thưởng, phúc lợi là 14% và thù lao, ngân sách của Hội đồng quản trị và các ủy ban khác là 5.000.000.000 VND. Theo đó, dựa trên lợi nhuận thuần trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã trích lập quỹ đầu tư, phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi là 5.061.737.976 VND và thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng quản trị và các ủy ban khác là 2.500.000.000 VND.

- (\*\*) Vào ngày 29 tháng 3 năm 2024, Công ty đã hoàn tất phát hành 38.147.901 cổ phiếu ra công chúng với giá phát hành là 16.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 5 năm 2022, Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9 tháng 6 năm 2023 Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 06/2023/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2023, Nghị quyết HĐQT số 11/2023/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 8 năm 2023, Nghị quyết HĐQT số 12/2024/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 3 năm 2024 và Nghị quyết HĐQT số 13/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 3 năm 2024.

Vào ngày 5 tháng 4 năm 2024, Công ty đã nhận được Công văn số 2209/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu này của Công ty.

Việc tăng vốn kể trên cũng đã được Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 25 vào ngày 19 tháng 4 năm 2024.

**27.2 Cổ phiếu**

|                                                       | Số lượng cổ phiếu        |                           |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                                       | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành                 | 114.779.103              | 76.631.202                |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ |                          |                           |
| Cổ phiếu phổ thông                                    | 114.779.103              | 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                                    | 114.443.703              | 76.295.802                |

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

|                           | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vốn cổ phần đã góp</b> |                                                                     |                                                                            |
| Số đầu kỳ                 | 766.312.020.000                                                     | 766.312.020.000                                                            |
| Tăng trong kỳ             | 381.479.010.000                                                     | -                                                                          |
| Số cuối kỳ                | <u>1.147.791.030.000</u>                                            | <u>766.312.020.000</u>                                                     |

**27.4 Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát**

|                     | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Vào ngày 1 tháng 1  | -                                                                   | -                                                                          |
| Mua công ty con     | 2.532.951.648                                                       | -                                                                          |
| Lỗi trong kỳ        | (4.906.186)                                                         | -                                                                          |
| Vào ngày 30 tháng 6 | <u>2.528.045.462</u>                                                | <u>-</u>                                                                   |

**28. DOANH THU**

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

|                                                                                                     | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                                              | 85.403.290.118                                                      | 103.810.385.462                                                            |
| Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển<br>cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần (*)                        | 74.642.144.154                                                      | 142.160.022.027                                                            |
| Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển<br>cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian<br>cho thuê | <u>32.726.937.858</u>                                               | <u>27.018.368.151</u>                                                      |
| <b>DOANH THU THUẦN</b>                                                                              | <u><b>192.772.372.130</b></u>                                       | <u><b>272.988.775.640</b></u>                                              |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. DOANH THU (tiếp theo)**

**28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)**

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

|                                      | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                                                | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6 năm 2023 |                                                |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                      | Doanh thu được ghi nhận một lần                               | Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê | Doanh thu được ghi nhận một lần                               | Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê |
| Doanh thu thuần                      | 74.642.144.154                                                | 1.097.678.591                                  | 142.160.022.027                                               | 2.090.588.559                                  |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | (4.468.428.678)                                               | (65.712.187)                                   | (52.367.212.078)                                              | (770.106.060)                                  |
| Lợi nhuận gộp                        | <u>70.173.715.476</u>                                         | <u>1.031.966.404</u>                           | <u>89.792.809.949</u>                                         | <u>1.320.482.499</u>                           |

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                         | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Lãi tiền gửi và cho vay | 45.406.873.861                                                      | 30.884.067.394                                                      |
| Cổ tức                  | 23.479.491.000                                                      | -                                                                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        | <b><u>68.886.364.861</u></b>                                        | <b><u>30.884.067.394</u></b>                                        |

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

|                                                                                             | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Giá vốn thành phẩm đã bán và dịch vụ cung cấp                                               | 72.442.435.714                                                      | 76.234.789.850                                                      |
| Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê | 9.934.154.214                                                       | 10.293.517.911                                                      |
| Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần                         | 4.468.428.678                                                       | 52.367.212.078                                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                            | <b><u>86.845.018.606</u></b>                                        | <b><u>138.895.519.839</u></b>                                       |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                  | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
|------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Chi phí lãi vay  | 82.853.273.188                                                      | 75.740.471.651                                                             |
| Khác             | 59.935.974                                                          | -                                                                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>82.913.209.162</b>                                               | <b>75.740.471.651</b>                                                      |

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

|                                                                   | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Chi phí bán hàng</b>                                           | <b>8.346.561.308</b>                                                | <b>8.399.677.173</b>                                                       |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                         | 6.865.560.465                                                       | 6.740.855.409                                                              |
| Chi phí nhân viên                                                 | 1.054.602.165                                                       | 1.193.453.543                                                              |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                                  | 314.530.464                                                         | 372.443.334                                                                |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                                     | 108.589.498                                                         | 91.083.071                                                                 |
| Chi phí khác                                                      | 3.278.716                                                           | 1.841.816                                                                  |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                               | <b>28.331.793.212</b>                                               | <b>23.113.936.881</b>                                                      |
| Chi phí nhân viên                                                 | 12.786.171.303                                                      | 10.825.941.251                                                             |
| Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và lợi thế thương mại | 4.631.350.540                                                       | 4.957.007.617                                                              |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                         | 4.536.512.392                                                       | 4.244.736.644                                                              |
| Chi phí dự phòng                                                  | 3.871.937.537                                                       | 298.249.665                                                                |
| Chi phí khác                                                      | 2.505.821.440                                                       | 2.788.001.704                                                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                  | <b>36.678.354.520</b>                                               | <b>31.513.614.054</b>                                                      |

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

|                                                                                                  | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                                                        | 46.885.333.777                                                      | 28.169.095.174                                                             |
| Chi phí nguyên vật liệu                                                                          | 33.563.176.158                                                      | 36.838.252.400                                                             |
| Chi phí nhân viên                                                                                | 18.151.078.569                                                      | 16.824.508.617                                                             |
| Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại | 11.553.251.159                                                      | 74.401.854.429                                                             |
| Chi phí khác                                                                                     | 13.370.533.463                                                      | 14.175.423.273                                                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                 | <b>123.523.373.126</b>                                              | <b>170.409.133.893</b>                                                     |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

|                                                      | VND                                                                 |                                                                     |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                      | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| <b>Thu nhập khác</b>                                 | <b>11.866.898.373</b>                                               | <b>29.139.145.216</b>                                               |
| Tiền điện                                            | 6.681.243.040                                                       | 6.821.328.927                                                       |
| Thu nhập từ thanh lý tài sản                         | 1.045.048.654                                                       | -                                                                   |
| Thu nhập từ chuyển nhượng<br>quyền sử dụng đất       | -                                                                   | 20.235.138.000                                                      |
| Khác                                                 | 4.140.606.679                                                       | 2.082.678.289                                                       |
| <b>Chi phí khác</b>                                  | <b>(37.034.427.732)</b>                                             | <b>(8.690.340.062)</b>                                              |
| Chi phí thanh lý hợp đồng và phạt                    | (22.325.191.779)                                                    | -                                                                   |
| Tiền điện                                            | (5.966.203.037)                                                     | (5.403.243.739)                                                     |
| Chi phí khấu hao và phân bổ tài sản<br>không sử dụng | (5.888.807.549)                                                     | -                                                                   |
| Khác                                                 | (2.854.225.367)                                                     | (3.287.096.323)                                                     |
| <b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>                           | <b>(25.167.529.359)</b>                                             | <b>20.448.805.154</b>                                               |

### 34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

#### 34.1 Chi phí thuế TNDN

|                                                        | VND                                                                 |                                                                     |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                        | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| Chi phí thuế TNDN                                      | 17.628.219.196                                                      | 18.438.904.360                                                      |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong<br>các kỳ trước | 16.013.539                                                          | 5.101.000                                                           |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                            | 17.644.232.735                                                      | 18.444.005.360                                                      |
| Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại                  | 270.925.435                                                         | (29.341.597)                                                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>17.915.158.170</b>                                               | <b>18.414.663.763</b>                                               |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

|                                                        | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                    | <b>39.186.515.953</b>                                               | <b>78.372.398.582</b>                                                      |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty      | 7.837.303.191                                                       | 15.674.479.716                                                             |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i>                           |                                                                     |                                                                            |
| Lỗ thuế chưa được ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại      | 6.640.082.369                                                       | (213.525.556)                                                              |
| Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP (*) | 6.557.319.906                                                       | 1.837.923.669                                                              |
| Chi phí không được trừ                                 | 1.610.181.088                                                       | 46.353.887                                                                 |
| Chi phí không hoạt động                                | 1.155.553.228                                                       | -                                                                          |
| Phân bổ lợi thế thương mại                             | 714.069.397                                                         | 714.069.397                                                                |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | 16.013.539                                                          | 5.101.000                                                                  |
| Thu nhập cổ tức                                        | (4.695.898.200)                                                     | -                                                                          |
| Lãi từ công ty liên kết                                | (1.826.378.122)                                                     | (40.071.188)                                                               |
| Khác                                                   | (93.088.226)                                                        | 390.332.838                                                                |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                               | <b>17.915.158.170</b>                                               | <b>18.414.663.763</b>                                                      |

(\*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết do Chính phủ ban hành, Công ty đã ghi nhận điều chỉnh tăng chi phí TNDN trong năm hiện hành với tổng giá trị là 6.557.319.906 VND.

**34.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 34.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

|                                                                                                                    |                      |                                                       |                              | VND                                                                   |                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                    |                      | <i>Bảng cân đối<br/>kế toán hợp nhất giữa niên độ</i> |                              | <i>Báo cáo kết quả hoạt động<br/>kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i> |                                                                     |
|                                                                                                                    |                      | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024                           | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2024   | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| Phí cải tạo<br>môi trường                                                                                          | 4.353.174.055        | 4.369.674.589                                         |                              | (16.500.534)                                                          | -                                                                   |
| Trợ cấp thôi việc<br>phải trả                                                                                      | 565.778.000          | 591.474.000                                           |                              | (25.696.000)                                                          | (28.220.000)                                                        |
| Khác                                                                                                               | (604.753.681)        | (376.024.780)                                         |                              | (228.728.901)                                                         | 57.561.597                                                          |
| <b>Tài sản thuế thu<br/>nhập hoãn lại</b>                                                                          | <b>4.314.198.374</b> | <b>4.585.123.809</b>                                  |                              |                                                                       |                                                                     |
| <b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính<br/>vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất<br/>giữa niên độ</b> |                      |                                                       |                              | <b>(270.925.435)</b>                                                  | <b>29.341.597</b>                                                   |

#### 34.4 Lỗi thuế chuyển sang năm sau

Nhóm 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, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 45.884.755.835 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 12.684.343.990 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau

|                  |                                |                       |                                        | VND                     |                                          |
|------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|
| Năm phát<br>sinh | Có thể<br>chuyển lỗ<br>đến năm | Lỗ tính thuế (*)      | Đã chuyển lỗ<br>đến ngày<br>30/06/2024 | Không được<br>chuyển lỗ | Chưa chuyển lỗ<br>tại ngày<br>30/06/2024 |
| 2021             | 2026                           | 1.620.540.195         | -                                      | -                       | 1.620.540.195                            |
| 2022             | 2027                           | 1.247.335.855         | -                                      | -                       | 1.247.335.855                            |
| 2023             | 2028                           | 9.816.467.940         | -                                      | -                       | 9.816.467.940                            |
| 2024             | 2029                           | 33.200.411.845        | -                                      | -                       | 33.200.411.845                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                                | <b>45.884.755.835</b> | <b>-</b>                               | <b>-</b>                | <b>45.884.755.835</b>                    |

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 45.884.755.835 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**34.5 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 giữa niên độ, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

| Năm phát sinh    | Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm | Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh (*) | VND                                                                                    |                                                                                               |                                                                                     |
|------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |                                                                |                                                  | Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 |
| 2023             | 2028                                                           | 9.189.618.346                                    | -                                                                                      | -                                                                                             | 9.189.618.346                                                                       |
| 2024             | 2029                                                           | 32.786.599.529                                   | -                                                                                      | -                                                                                             | 32.786.599.529                                                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                                                                | <b>41.976.217.875</b>                            | <b>-</b>                                                                               | <b>-</b>                                                                                      | <b>41.976.217.875</b>                                                               |

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

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN trị giá 41.976.217.875 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

|                                                                                       | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023<br>(Trình bày lại) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br><i>Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)</i> | 21.276.263.969<br>(2.952.680.486)                                   | 59.957.734.819<br>(5.163.598.073)                                                      |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu<br>cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)    | 18.323.583.483                                                      | 54.794.136.746                                                                         |
| Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính<br>lãi cơ bản trên cổ phiếu           | 95.788.097                                                          | 76.295.802                                                                             |
| Lãi trên cổ phiếu                                                                     |                                                                     |                                                                                        |
| - Lãi cơ bản (VND)                                                                    | 191                                                                 | 718                                                                                    |
| - Lãi suy giảm (VND)                                                                  | 191                                                                 | 718                                                                                    |

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 24 tháng 5 năm 2024.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2023 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 24 tháng 5 năm 2024.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

| <i>Bên liên quan</i>                               | <i>Mối quan hệ</i>                                 |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn                        | Công ty liên kết                                   |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu      | Công ty liên kết gián tiếp                         |
| Xây dựng Biên Hòa ("VLB")                          |                                                    |
| 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           | Công ty con của Cổ đông lớn                        |
| Bất động sản Đồng Sài Gòn                          |                                                    |
| 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                       |
|                                                    | kiêm Phó Tổng Giám đốc                             |
| Ông Nguyễn Hoàng Sơn                               | Phó Tổng Giám đốc                                  |
| Ông Nguyễn Đình Đông                               | Phó Tổng Giám đốc                                  |
| Ông Lê Đình Vũ Long                                | Phó Tổng Giám đốc                                  |
| Bà Vũ Tố Uyên                                      | Người có quan hệ mật thiết với thành viên chủ chốt |

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

| <i>Bên liên quan</i>        | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>VND</i>                                                        |                                                                   |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|                             |                           | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> |
| VLB                         | Cổ tức                    | 4.050.000.000                                                     | -                                                                 |
| Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn | Lãi cho vay               | 867.617.000                                                       | 729.371.000                                                       |

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 8 và số 9*) bằng tài sản thuộc sở hữu của cá nhân và tổ chức này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

|                                     |                     | VND                      |                           |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|
| Bên liên quan                       | Nội dung nghiệp vụ  | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| <b>Phải thu khác ngắn hạn</b>       |                     |                          |                           |
| Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn         | Lãi cho vay         | 4.572.741.000            | 3.705.124.000             |
| VLB                                 | Cổ tức              | -                        | 4.500.000.000             |
|                                     |                     | <b>4.572.741.000</b>     | <b>8.205.124.000</b>      |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b> |                     |                          |                           |
| Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn         | Cho vay             | 14.500.000.000           | 14.500.000.000            |
| <b>Phải trả khác ngắn hạn</b>       |                     |                          |                           |
| Bà Vũ Tố Uyên                       | Mượn không lãi suất | 36.800.000.000           | 36.800.000.000            |

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

|                                                                         | VND                                                        |                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                                         | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| <b>Thù lao và tiền lương của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc</b> | <b>3.511.771.285</b>                                       | <b>2.050.311.107</b>                                       |
| Ông Phan Tấn Đạt                                                        | 989.513.890                                                | 511.412.636                                                |
| Ông Trần Đình Hà                                                        | 947.858.147                                                | 482.954.409                                                |
| Ông Lê Hoài Nam                                                         | 560.098.881                                                | 415.421.471                                                |
| Ông Nguyễn Văn Đông                                                     | 280.983.167                                                | 190.843.591                                                |
| Ông Lê Đình Vũ Long                                                     |                                                            | -                                                          |
| (từ ngày 19 tháng 2 năm 2024)                                           | 276.030.206                                                | -                                                          |
| Ông Nguyễn Đình Đông                                                    | 236.786.994                                                | -                                                          |
| (từ ngày 19 tháng 2 năm 2024)                                           | 220.500.000                                                | 126.000.000                                                |
| Ông Trần Hoàng Anh                                                      | -                                                          | 160.910.000                                                |
| Ông Nguyễn Quốc Phòng                                                   | -                                                          | 100.039.000                                                |
| Ông Đặng Quang Thung                                                    | -                                                          | 62.730.000                                                 |
| Ông Nguyễn Hoàng Sơn                                                    | -                                                          | -                                                          |
| <b>Thù lao Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT</b>                         | <b>441.000.000</b>                                         | <b>252.000.000</b>                                         |
| Ông Hoàng Nguyên Bình                                                   | 220.500.000                                                | 126.000.000                                                |
| Ông Tôn Thất Diên Khoa                                                  | 220.500.000                                                | 126.000.000                                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                        | <b>3.952.771.285</b>                                       | <b>2.302.311.107</b>                                       |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 37. CÁC CAM KẾT

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

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

|                  | VND                         |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Đến 1 năm        | 338.103.800                 | 338.103.800                  |
| Trên 1 - 5 năm   | 1.352.415.200               | 1.352.415.200                |
| Trên 5 năm       | 3.008.010.118               | 3.177.062.018                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>4.698.529.118</b>        | <b>4.867.581.018</b>         |

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

|                  | VND                         |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Đến 1 năm        | 70.209.580.517              | 77.991.667.701               |
| Trên 1 - 5 năm   | 251.803.221.013             | 312.984.083.110              |
| Trên 5 năm       | 249.810.780.097             | 445.453.767.302              |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>571.823.581.627</b>      | <b>836.429.518.113</b>       |

#### *Cam kết các hợp đồng xây dựng*

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng nhà cửa và vật kiến trúc, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp với giá trị là 24.245.012.180 VND.

### 38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

|                                        |                                    |                                       |                     | VND                      |
|----------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|--------------------------|
|                                        | Hoạt động kinh doanh<br>khoáng sản | Hoạt động cho thuê<br>khu công nghiệp | Loại trừ            | Tổng cộng                |
| <b>Doanh thu thuần</b>                 |                                    |                                       |                     |                          |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 85.403.290.118                     | 107.369.082.012                       | -                   | 192.772.372.130          |
| <b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>    |                                    |                                       |                     |                          |
| Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận | 12.960.854.404                     | 92.966.499.120                        | -                   | 105.927.353.524          |
| Chi phí không phân bổ                  |                                    |                                       |                     | (36.678.354.520)         |
| Doanh thu hoạt động tài chính          |                                    |                                       |                     | 68.886.364.861           |
| Chi phí tài chính                      |                                    |                                       |                     | (82.913.209.162)         |
| Phần lãi trong công ty liên kết        |                                    |                                       |                     | 9.131.890.609            |
| Lỗ khác                                |                                    |                                       |                     | (25.167.529.359)         |
| Lợi nhuận thuần trước thuế             |                                    |                                       |                     | 39.186.515.953           |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành            |                                    |                                       |                     | (17.644.232.735)         |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại             |                                    |                                       |                     | (270.925.435)            |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>        |                                    |                                       |                     | <b>21.271.357.783</b>    |
| <b>Tài sản và công nợ</b>              |                                    |                                       |                     |                          |
| Tài sản bộ phận                        | 4.124.074.136.769                  | 1.514.097.618.969                     | (1.875.475.493.412) | 3.762.696.262.326        |
| Tài sản không phân bổ                  |                                    |                                       |                     | 824.722.242.653          |
| <b>Tổng tài sản</b>                    |                                    |                                       |                     | <b>4.587.418.504.979</b> |
| Công nợ bộ phận                        | 1.753.646.996.182                  | 806.719.934.704                       | (754.539.136.238)   | 1.805.827.794.648        |
| Công nợ không phân bổ                  |                                    |                                       |                     | 155.561.272.334          |
| <b>Tổng công nợ</b>                    |                                    |                                       |                     | <b>1.961.389.066.982</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

|                                        | Hoạt động kinh doanh<br>khoáng sản | Hoạt động cho thuê<br>khu công nghiệp | Loại trừ            | VND<br>Tổng cộng         |
|----------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| <b>Doanh thu thuần</b>                 |                                    |                                       |                     |                          |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 103.810.385.462                    | 246.092.127.678                       | (76.913.737.500)    | 272.988.775.640          |
| <b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>    |                                    |                                       |                     |                          |
| Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận | 27.575.595.612                     | 106.517.660.189                       | -                   | 134.093.255.801          |
| Chi phí không phân bổ                  |                                    |                                       |                     | (31.513.614.054)         |
| Doanh thu hoạt động tài chính          |                                    |                                       |                     | 30.884.067.394           |
| Chi phí tài chính                      |                                    |                                       |                     | (75.740.471.651)         |
| Phần lãi trong công ty liên kết        |                                    |                                       |                     | 200.355.938              |
| Lợi nhuận khác                         |                                    |                                       |                     | 20.448.805.154           |
| Lợi nhuận thuần trước thuế             |                                    |                                       |                     | 78.372.398.582           |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành            |                                    |                                       |                     | (18.444.005.360)         |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại            |                                    |                                       |                     | 29.341.597               |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>        |                                    |                                       |                     | <b>59.957.734.819</b>    |
| <b>Tài sản và công nợ</b>              |                                    |                                       |                     |                          |
| Tài sản bộ phận                        | 3.649.851.576.612                  | 1.566.951.017.138                     | (1.281.875.156.249) | 3.934.927.437.501        |
| Tài sản không phân bổ                  |                                    |                                       |                     | 406.059.717.314          |
| <b>Tổng tài sản</b>                    |                                    |                                       |                     | <b>4.340.987.154.815</b> |
| Công nợ bộ phận                        |                                    |                                       |                     | 2.193.144.746.499        |
| Công nợ không phân bổ                  |                                    |                                       |                     | 159.481.428.070          |
| <b>Tổng công nợ</b>                    |                                    |                                       |                     | <b>2.352.626.174.569</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 18 tháng 7 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 3.000 trái phiếu kỳ hạn 5 năm với mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu theo Nghị quyết số 15/2024/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 4 năm 2024.

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

  
\_\_\_\_\_  
Lương Trọng Tín  
Người lập  
\_\_\_\_\_  
Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng  
\_\_\_\_\_  
Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024





## EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn) | [ey.com/vi\\_vn](https://ey.com/vi_vn)