

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 48

TỔP  
CỔ  
C  
VÀ  
B  
QUA

13/03/2018  
AC  
TH

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### 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 riêng giữa niên độ của 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đề ngày 29 tháng 8 năm 2024.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 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: c=VN, st=BÌNH DƯƠNG,  
l=Thành phố Thuận An,  
cn=CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG  
SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG,  
0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3  
700148825  
Date: 2024.08.29 19:36:37 +07'00'



Số tham chiếu: 12315199/E-67732295/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

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

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

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

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

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

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

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

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



\_\_\_\_\_  
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 RIÊNG 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>1.223.369.220.032</b>	<b>1.281.823.908.566</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>65.574.542.606</b>	<b>101.881.866.858</b>
111	1. Tiền		65.574.542.606	101.881.866.858
<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	15.1	8.360.000.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.117.059.594.110</b>	<b>1.147.885.766.823</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	60.451.986.017	80.879.067.830
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	26.561.886.186	4.766.442.220
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	317.693.681.675	438.746.281.675
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	773.678.771.221	681.072.159.665
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(61.326.730.989)	(57.578.184.567)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>27.579.044.967</b>	<b>27.668.485.192</b>
141	1. Hàng tồn kho		27.579.044.967	27.668.485.192
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.796.038.349</b>	<b>4.387.789.693</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	4.796.038.349	4.387.789.693
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.485.067.319.427</b>	<b>2.059.446.375.169</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>864.908.088.545</b>	<b>867.284.275.626</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	-	2.600.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	864.908.088.545	864.684.275.626
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>44.855.982.675</b>	<b>65.012.752.527</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	44.855.982.675	65.012.752.527
222	Nguyên giá		205.507.629.197	261.077.104.061
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(160.651.646.522)	(196.064.351.534)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		1.680.382.990	1.680.382.990
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.680.382.990)	(1.680.382.990)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>15.503.621.234</b>	<b>16.614.987.074</b>
231	1. Nguyên giá		38.361.640.312	38.361.640.312
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(22.858.019.078)	(21.746.653.238)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>287.118.796.290</b>	<b>279.149.419.924</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		287.118.796.290	279.149.419.924
<b>250</b>	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.170.086.021.773</b>	<b>721.330.784.652</b>
251	1. Đầu tư vào các công ty con	15.2	1.153.803.700.000	703.803.700.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.3	53.000.000.000	53.000.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15	(36.717.678.227)	(35.472.915.348)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>102.594.808.910</b>	<b>110.054.155.366</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	97.291.302.406	104.708.267.143
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	5.303.506.504	5.345.888.223
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.708.436.539.459</b>	<b>3.341.270.283.735</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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>1.349.892.088.688</b>	<b>1.609.171.037.051</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>718.974.937.026</b>	<b>1.035.780.913.836</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	18.883.402.317	9.589.480.263
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	53.229.139.145	64.486.051.658
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	20.537.805.450	32.697.126.744
314	4. Phải trả người lao động		2.887.603.526	2.391.494.150
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	41.421.905.798	40.015.468.563
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	81.469.225.450	79.310.129.825
320	7. Vay ngắn hạn	21	465.532.162.185	769.503.149.263
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	35.013.693.155	37.788.013.370
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>630.917.151.662</b>	<b>573.390.123.215</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	38.292.088.836	38.292.088.836
338	2. Vay dài hạn	21	568.030.302.549	510.292.291.435
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	23	24.594.760.277	24.805.742.944
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.358.544.450.771</b>	<b>1.732.099.246.684</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24.1</b>	<b>2.358.544.450.771</b>	<b>1.732.099.246.684</b>
411	1. Vốn cổ phần		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		227.663.924.500	1.658.500
415	3. Cổ phiếu quỹ		(3.354.000.000)	(3.354.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		193.120.963.532	191.011.906.042
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		793.322.532.739	778.127.662.142
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		778.127.662.142	729.794.129.620
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		15.194.870.597	48.333.532.522
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.708.436.539.459</b>	<b>3.341.270.283.735</b>

Lương Trọng Tín  
Người lập

Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng

Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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		71.341.632.309	145.464.764.166
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	71.341.632.309	145.464.764.166
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26, 29	(61.832.459.786)	(108.228.285.456)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		9.509.172.523	37.236.478.710
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	132.329.476.454	96.410.216.669
22	7. Chi phí tài chính	27	(88.411.103.781)	(81.887.685.685)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(87.106.404.928)	(82.006.494.549)
25	8. Chi phí bán hàng	28, 29	(2.350.134.830)	(3.489.059.705)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28, 29	(20.164.487.928)	(14.539.135.223)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30.912.922.438	33.730.814.766
31	11. Thu nhập khác	30	10.243.287.304	27.220.080.082
32	12. Chi phí khác	30	(19.141.205.911)	(5.048.288.847)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	30	(8.897.918.607)	22.171.791.235
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		22.015.003.831	55.902.606.001
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(16.013.539)	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.3	(42.381.719)	(31.138.451)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		21.956.608.573	55.871.467.550

  
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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>22.015.003.831</b>	<b>55.902.606.001</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13	7.875.556.153	61.076.926.565
03	Các khoản dự phòng		4.782.326.634	743.214.612
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(133.374.525.108)	(116.465.116.763)
06	Chi phí lãi vay	27	87.106.404.928	82.006.494.549
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(11.595.233.562)</b>	<b>83.264.124.964</b>
09	Giảm các khoản phải thu		5.556.482.967	94.577.094.077
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		89.440.225	(23.706.353.506)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		54.574.050.119	(105.883.452.338)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		7.008.716.081	(7.032.017.612)
14	Tiền lãi vay đã trả		(87.484.916.403)	(73.037.636.459)
15	Thuế TNDN đã nộp	18	(3.553.869.132)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.420.892.620)	(14.112.276.648)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(40.826.222.325)</b>	<b>(45.930.517.522)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(6.968.670.440)	(88.404.249.263)
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		4.132.000.000	-
23	Tiền chi cho vay		(13.767.400.000)	(80.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		134.760.000.000	16.000.000.000
25	Tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(450.000.000.000)	-
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức, lợi nhuận được chia	15.2	37.239.835.052	18.907.121.737
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(294.604.235.388)</b>	<b>(53.577.127.526)</b>





BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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	24.1	610.366.416.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		639.512.805.269	359.827.704.064
34	Tiền trả nợ gốc vay và trái phiếu		(950.756.087.808)	(271.321.555.647)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(1.651.117.554)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>299.123.133.461</b>	<b>86.855.030.863</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(36.307.324.252)</b>	<b>(12.652.614.185)</b>
60	Tiền đầu kỳ		101.881.866.858	120.800.973.539
70	Tiền cuối kỳ	4	65.574.542.606	108.148.359.354

  
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Công ty là thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản; sản xuất, kinh doanh các loại vật liệu xây dựng (không sản xuất gạch nung, ngói nung tại trụ sở chính); xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cụm công nghiệp, cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 156 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 170).

**Cơ cấu tổ chức:**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có bốn (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
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Tỉnh Bình Dương	Phát triển khu công nghiệp	100	100
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Tỉnh Đồng Nai	Khai thác khoáng sản	100	100
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Tỉnh Bình Dương	Hoạt động đầu tư, dịch vụ tài chính	100	100
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Tỉnh Bình Phước	Khai thác khoáng sản	100	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước (i)	Tỉnh Bình Phước	Phát triển khu công nghiệp	88,24	-
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Tỉnh Thanh Hóa	Cung cấp vật liệu xây dựng	50	50
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa (ii)	Tỉnh Đồng Nai	Khai thác khoáng sản, cung cấp vật liệu xây dựng	22,05	9,63

(i) Trong quý 2 năm 2024, Công ty TNHH Đầu tư KSB ("KSBI"), công ty con của Nhóm Công ty, đã hoàn tất việc mua 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%.

(ii) Trong quý 2 năm 2024, 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 Tập đoàn trong VLB tăng lên 22,05%.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh ("TM") số 15.2*. Công ty lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 để ngày 29 tháng 8 năm 2024.

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

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

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 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.

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

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

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 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 giá trị khấu hao lũy kế.

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

*Quyền sử dụng đất*

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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



11/1 - 536 - 1202



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Công ty, và được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh.

**3.11 Chi phí trả trước**

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

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

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

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

*Công cụ, dụng cụ xuất dùng*

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

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 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 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.15 Các khoản dự phòng**

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

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

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



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

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

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng hóa*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Doanh thu cho thuê*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 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 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	1.701.392.819	133.389.101
Tiền gửi ngân hàng	63.873.149.787	101.748.477.757
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.574.542.606</b>	<b>101.881.866.858</b>

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>60.451.986.017</b>	<b>80.879.067.830</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</b>	<b>42.451.986.017</b>	<b>65.279.067.830</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Song Lộc	8.476.198.830	8.476.198.830
Công ty Cổ phần Cấu 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
Khác	22.275.305.159	33.138.270.648
<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>60.451.986.017</b>	<b>83.479.067.830</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	(31.326.730.989)	(27.578.184.567)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>29.125.255.028</b>	<b>55.900.883.263</b>

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

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
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 Bình Nguyễn	1.320.000.000	1.320.000.000
Các bên khác	2.445.710.186	2.031.442.220
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>26.561.886.186</u></b>	<b><u>4.766.442.220</u></b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	254.832.591.785	313.885.191.785
Các bên khác	62.861.089.890	124.861.089.890
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>317.693.681.675</u></b>	<b><u>438.746.281.675</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>287.693.681.675</u></b>	<b><u>408.746.281.675</u></b>

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất
	(VND)		(%/năm)
Công ty TNHH Đầu tư KSB	240.332.591.785	Ngày 1 tháng 4 năm 2025	16
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Tinh Vân (*)	30.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	20
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Lộc Kim	30.000.000.000	Quá hạn	12
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn (*)	14.500.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	12
Công ty TNHH Huệ Minh (*)	2.861.089.890	Quá hạn	11
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>317.693.681.675</u></b>		

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



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

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>773.678.771.221</b>	<b>681.072.159.665</b>
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (i)	669.570.000.000	598.920.000.000
- Công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng và các công ty khác	399.570.000.000	428.920.000.000
- Công ty sở hữu dự án tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	170.000.000.000	170.000.000.000
- Các khoản đầu tư khác	100.000.000.000	-
Phải thu lãi cho vay	63.220.436.213	44.134.407.068
Lãi từ ủy thác đầu tư	22.055.605.604	21.051.993.347
Tạm ứng nhân viên và đền bù đất (ii)	18.764.725.240	16.880.004.000
Khác	68.004.164	85.755.250
<b>Dài hạn</b>	<b>864.908.088.545</b>	<b>864.684.275.626</b>
Hợp đồng hợp tác đền bù giải phóng mặt bằng (iii)	829.980.000.000	830.000.000.000
Ký quỹ phục hồi môi trường	34.928.088.545	34.684.275.626
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.638.586.859.766</u></b>	<b><u>1.545.756.435.291</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu các bên khác	1.575.366.423.553	1.504.465.206.305
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	63.220.436.213	41.291.228.986
(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) Đây là khoản tạm ứng theo Hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Trí ("Minh Trí") liên quan đến việc bồi thường giải phóng mặt bằng cho dự án mở rộng, Khu Công nghiệp Đất Cuốc. Theo hợp đồng, 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 riêng 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.		

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

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Số đầu kỳ	57.578.184.567	54.315.197.957
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	4.659.625.132	1.104.123.476
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(911.078.710)	(101.000.000)
Số cuối kỳ	<u>61.326.730.989</u>	<u>55.318.321.433</u>

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

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

9.2 *Nợ quá hạn*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023			VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể	
			thu hồi ước tính			thu hồi ước tính	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Lộc Kim	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT	18.000.000.000	(5.060.000.000)	12.940.000.000	15.600.000.000	(1.300.000.000)	14.300.000.000	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Song Lộc	8.476.198.830	(8.476.198.830)	-	8.476.198.830	(8.476.198.830)	-	
Công ty TNHH Xây dựng Hưng Phát	4.999.416.150	(4.999.416.150)	-	4.999.416.150	(4.999.416.150)	-	
Công ty TNHH Khoáng Sản Hà Đô	4.594.040.380	(4.594.040.380)	-	4.594.040.380	(4.594.040.380)	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp	2.765.064.363	(2.765.064.363)	-	2.765.064.363	(2.765.064.363)	-	
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	8.513.495.344	(5.432.011.266)	3.081.484.078	10.197.747.277	(5.443.464.844)	4.754.282.433	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.348.215.067</b>	<b>(61.326.730.989)</b>	<b>16.021.484.078</b>	<b>76.632.467.000</b>	<b>(57.578.184.567)</b>	<b>19.054.282.433</b>	



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

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Thành phẩm (*)	20.196.055.308	24.833.695.313
Hàng hóa	4.996.408.999	244.983.129
Nguyên liệu, vật liệu	2.229.020.660	2.419.296.750
Công cụ, dụng cụ	157.560.000	170.510.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.579.044.967</b>	<b>27.668.485.192</b>

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

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.796.038.349</b>	<b>4.387.789.693</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.625.696.174	3.923.863.188
Khác	170.342.175	463.926.505
<b>Dài hạn</b>	<b>97.291.302.406</b>	<b>104.708.267.143</b>
Chi phí cấp quyền khai thác (*)	41.104.984.571	43.580.622.569
Chi phí đền bù	39.023.823.652	41.577.359.458
Khác	17.162.494.183	19.550.285.116
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>102.087.340.755</b>	<b>109.096.056.836</b>

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

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	68.519.582.576	166.963.584.766	22.007.318.872	3.586.617.847	261.077.104.061
Mua mới	-	50.000.000	-	70.000.000	120.000.000
Thanh lý	(19.176.899.293)	(31.476.103.476)	(5.036.472.095)	-	(55.689.474.864)
Và ngày 30 tháng 6 năm 2024	49.342.683.283	135.537.481.290	16.970.846.777	3.656.617.847	205.507.629.197
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	20.639.167.044	52.198.453.274	12.803.110.414	2.282.049.253	87.922.779.985
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(46.494.534.986)	(125.261.079.138)	(21.032.113.106)	(3.276.624.304)	(196.064.351.534)
Khấu hao trong kỳ	(981.506.409)	(5.388.767.908)	(280.689.510)	(113.226.486)	(6.764.190.313)
Thanh lý	11.749.520.295	25.390.902.935	5.036.472.095	-	42.176.895.325
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	(35.726.521.100)	(105.258.944.111)	(16.276.330.521)	(3.389.850.790)	(160.651.646.522)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	22.025.047.590	41.702.505.628	975.205.766	309.993.543	65.012.752.527
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	13.616.162.183	30.278.537.179	694.516.256	266.767.057	44.855.982.675



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

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Máy móc, thiết bị	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	23.354.040.227	1.607.721.600	13.399.878.485	38.361.640.312
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	1.337.866.160	1.337.866.160
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(8.989.032.057)	(944.391.916)	(11.813.229.265)	(21.746.653.238)
Khấu hao trong kỳ	(501.869.184)	(21.154.230)	(588.342.426)	(1.111.365.840)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	(9.490.901.241)	(965.546.146)	(12.401.571.691)	(22.858.019.078)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	14.365.008.170	663.329.684	1.586.649.220	16.614.987.074
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	13.863.138.986	642.175.454	998.306.794	15.503.621.234

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
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 mở rộng, Khu Công nghiệp Đất Cuốc (*)	51.923.262.410	50.654.425.224
Dự án mỏ đá Tân Mỹ	2.208.350.595	1.708.850.595
Khác	22.291.229.710	22.090.190.530
<b>TỔNG CỘNG (**)</b>	<b><u>287.118.796.290</u></b>	<b><u>279.149.419.924</u></b>

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

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

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 15.1)	8.360.000.000	-
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 15.2)	1.153.803.700.000	703.803.700.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.3)	53.000.000.000	53.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.215.163.700.000</u></b>	<b><u>756.803.700.000</u></b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(36.717.678.227)	(35.472.915.348)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>1.178.446.021.773</u></b>	<b><u>721.330.784.652</u></b>

**15.1 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**15.2 Đầu tư vào các công ty con**

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng
			(%)	(VND)	(VND)	(%)	(VND)	(VND)
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Phát triển Khu công nghiệp	Đang hoạt động	100	500.000.000.000	-	100	500.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư KSB (*)	Hoạt động đầu tư, dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	100	500.000.000.000	-	100	50.000.000.000	-
Hợp tác xã Dịch vụ vận tải Khai khoáng Thăng Long	Khai thác khoáng sản	Đang hoạt động	100	103.803.700.000	-	100	103.803.700.000	-
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Khai thác khoáng sản	Đang hoạt động	100	50.000.000.000	(1.678.226.685)	100	50.000.000.000	(1.979.187.642)
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>1.153.803.700.000</b>	<b>(1.678.226.685)</b>		<b>703.803.700.000</b>	<b>(1.979.187.642)</b>

(\*) Trong tháng 4 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm vào Công ty TNHH Đầu tư KSB ("KSBI") với số tiền là 450.000.000.000 VND. Theo đó, vốn điều lệ của KSBI tăng lên 500.000.000.000 VND và đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp GCNDKDN điều chỉnh ngày 10 tháng 4 năm 2024.

**15.3 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng
			(%)	(VND)	(VND)	(%)	(VND)	(VND)
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Cung cấp vật liệu xây dựng	Đang hoạt động	50	53.000.000.000	(35.039.451.542)	50	53.000.000.000	(33.493.727.706)

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

**16. 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
Tổng Công ty Kinh Tế Kỹ thuật Công nghiệp Quốc Phòng	1.042.740.047	249.153.278
Ông Lại Duy Thanh	1.000.000.000	2.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	-	2.440.172.226
Khác	4.847.865.387	4.716.681.357
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.883.402.317</u></b>	<b><u>9.589.480.263</u></b>

**17. 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	486.663.208	1.334.537.088
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>53.229.139.145</u></b>	<b><u>64.486.051.658</u></b>

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thuế giá trị gia tăng	22.613.782.133	3.524.797.836	(11.557.976.584)	14.580.603.385
Thuế tài nguyên	4.195.451.280	5.656.807.120	(7.165.577.680)	2.686.680.720
Phí bảo vệ môi trường	1.051.031.463	2.385.857.398	(2.303.232.231)	1.133.656.630
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.537.855.593	16.013.539	(3.553.869.132)	-
Thuế khác	1.299.006.275	4.135.039.585	(3.297.181.145)	2.136.864.715
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>32.697.126.744</u></b>	<b><u>15.718.515.478</u></b>	<b><u>(27.877.836.772)</u></b>	<b><u>20.537.805.450</u></b>



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

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí lãi vay	34.279.803.309	36.514.986.801
Khác	7.142.102.489	3.500.481.762
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>41.421.905.798</u></b>	<b><u>40.015.468.563</u></b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>81.469.225.450</b>	<b>79.310.129.825</b>
Mượn không lãi suất (*)	56.606.620.596	53.706.620.596
Phải trả thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng Quản trị và các ủy ban, và thường cán bộ quản lý điều hành	12.389.659.218	13.004.868.238
Khác	12.472.945.636	12.598.640.991
<b>Dài hạn</b>	<b>38.292.088.836</b>	<b>38.292.088.836</b>
Ký quỹ, ký cược	38.292.088.836	38.292.088.836
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>119.761.314.286</u></b>	<b><u>117.602.218.661</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
- Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	36.800.000.000	36.800.000.000
- Phải trả các bên khác	82.961.314.286	80.802.218.661

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

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

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Trả nợ vay	Phân loại lại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	VND Ngày 30 tháng 6 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 (Thuyết minh số 21.1)	149.980.610.955	156.190.146.701	(185.686.750.734)	-	-	120.484.006.922
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	276.764.000.000	-	(125.052.000.000)	149.563.000.000	-	301.275.000.000
Vay ngắn hạn các bên khác (Thuyết minh số 21.3)	64.345.225.182	304.685.285.269	(325.257.355.188)	-	-	43.773.155.263
Trái phiếu đến hạn trả (Thuyết minh số 21.5)	280.000.000.000	-	(280.000.000.000)	-	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 21.5)	(1.586.686.874)	-	-	-	1.586.686.874	-
<b>Dài hạn</b>	<b>510.292.291.435</b>	<b>317.060.993.000</b>	<b>(109.759.981.886)</b>	<b>(149.563.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>568.030.302.549</b>
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	399.876.000.000	136.345.000.000	(13.330.000.000)	(149.563.000.000)	-	373.328.000.000
Vay dài hạn bên liên quan (Thuyết minh số 21.4)	110.416.291.435	180.715.993.000	(96.429.981.886)	-	-	194.702.302.549
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.279.795.440.698</b>	<b>777.936.424.970</b>	<b>(1.025.756.087.808)</b>	<b>-</b>	<b>1.586.686.874</b>	<b>1.033.562.464.734</b>



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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương	51.966.585.947	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2024 đến ngày 4 tháng 11 năm 2024	7,3%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc văn phòng Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB, công ty con tổng giá trị là 103.950.791.000 VND, hàng hóa trị giá 10.000.000.000 VND (Thuyết minh số 10).
Ngân hàng TNHH Indovina – Trung tâm Kinh doanh	49.517.420.975	Ngày 28 tháng 12 năm 2024	7,5%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của các cá nhân.
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn	19.000.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2024	8,9%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hoặc sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuốc (Thuyết minh số 14).
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>120.484.006.922</u></b>			

21.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn	<u>674.603.000.000</u>	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2024 đến ngày 4 tháng 3 năm 2027	11,0%	Quyền khai thác mỏ đá xây dựng (Thuyết minh số 11), Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hoặc sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuốc (Thuyết minh số 14).
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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.3 Vay ngắn hạn các bên khác**

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/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 khoán VNDIRECT	3.773.155.263	Từ ngày 14 tháng 8 năm 2024 đến ngày 22 tháng 1 năm 2025	13,8%	Mua chứng khoán	Toàn bộ cổ phiếu quỹ của Công ty (Thuyết minh số 24.2)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>43.773.155.263</u></b>				

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

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	114.511.480.000	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	8,0%	Vay tín chấp
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	58.645.334.589	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	8,0%	Vay tín chấp
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	21.545.487.960	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	8,0%	Vay tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>194.702.302.549</u></b>			



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

21. VAY (tiếp theo)

21.5 Trái phiếu thường

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

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

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

**22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	<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>
Số đầu kỳ	37.788.013.370	42.795.627.504
Trích lập ( <i>Thuyết minh số 24.1</i> )	2.952.680.486	8.357.869.383
Sử dụng quỹ	<u>(5.727.000.701)</u>	<u>(14.112.276.648)</u>
Số cuối kỳ	<u>35.013.693.155</u>	<u>37.041.220.239</u>

**23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

				VND
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Tăng trong kỳ</i>	<i>Giảm trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Dự phòng chi phí cải tạo, phục hồi môi trường	21.848.372.944	-	(82.502.667)	21.765.870.277
Dự phòng trợ cấp thôi việc	<u>2.957.370.000</u>	<u>141.580.000</u>	<u>(270.060.000)</u>	<u>2.828.890.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>24.805.742.944</u></b>	<b><u>141.580.000</u></b>	<b><u>(352.562.667)</u></b>	<b><u>24.594.760.277</u></b>



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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	766.312.020.000	1.658.500	(3.354.000.000)	183.661.714.246	731.330.825.108	1.677.952.217.854
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	55.871.467.550	55.871.467.550
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	5.969.906.702	(5.969.906.702)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(8.357.869.383)	(8.357.869.383)
Thù lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các Ủy ban	-	-	-	-	(2.100.000.000)	(2.100.000.000)
Quỹ khác	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>766.312.020.000</u>	<u>1.658.500</u>	<u>(3.354.000.000)</u>	<u>189.631.620.948</u>	<u>768.774.516.573</u>	<u>1.721.365.816.021</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	766.312.020.000	1.658.500	(3.354.000.000)	191.011.906.042	778.127.662.142	1.732.099.246.684
Phát hành cổ phiếu (**)	381.479.010.000	228.887.406.000	-	-	-	610.366.416.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	21.956.608.573	21.956.608.573
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển (*)	-	-	-	2.109.057.490	(2.109.057.490)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(2.952.680.486)	(2.952.680.486)
Thù lao, ngân sách hoạt động 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	<u>1.147.791.030.000</u>	<u>227.663.924.500</u>	<u>(3.354.000.000)</u>	<u>193.120.963.532</u>	<u>793.322.532.739</u>	<u>2.358.544.450.771</u>

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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

(\*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2024/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.

**24.2 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 <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	114.779.103	76.631.202
Số lượng cổ phiếu quỹ (*) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(335.400)	(335.400)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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 các khoản vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (Thuyết minh số 21.3).



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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	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>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>

**25. DOANH THU**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	71.341.632.309	68.551.026.666
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần (*)	-	76.913.737.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>71.341.632.309</u></b>	<b><u>145.464.764.166</u></b>
Trong đó:		
Doanh thu từ các bên khác	71.341.632.309	68.551.026.666
Doanh thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	76.913.737.500

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

	VND			
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	
	Doanh thu được Doanh thu được phân bổ theo thời ghi nhận một lần	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê
Doanh thu thuần	-	-	76.913.737.500	1.131.084.375
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	-	-	(51.607.156.513)	(758.928.772)
Lợi nhuận gộp	-	-	<u>25.306.580.987</u>	<u>372.155.603</u>

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

**25. DOANH THU (tiếp theo)**

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<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>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	84.058.491.000	60.000.000.000
Lãi tiền gửi và cho vay	48.251.653.104	36.229.978.763
Khác	19.332.350	180.237.906
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>132.329.476.454</u></b>	<b><u>96.410.216.669</u></b>

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

	VND	
	<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>
Giá vốn thành phẩm đã bán và dịch vụ đã cung cấp	61.832.459.786	56.621.128.943
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	-	51.607.156.513
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>61.832.459.786</u></b>	<b><u>108.228.285.456</u></b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<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>
Chi phí lãi vay	87.106.404.928	82.006.494.549
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) các khoản đầu tư	1.244.762.879	(118.808.864)
Khác	59.935.974	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>88.411.103.781</u></b>	<b><u>81.887.685.685</u></b>



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

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

	<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>
		VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>2.350.134.830</b>	<b>3.489.059.705</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.090.560.465	2.021.416.814
Chi phí nhân viên	833.175.687	1.003.274.670
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	314.530.464	371.443.334
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>20.164.487.928</b>	<b>14.539.135.223</b>
Chi phí nhân viên	9.764.441.504	8.048.751.242
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.886.063.215	3.294.007.259
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.748.546.422	1.003.123.476
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	391.347.126	731.805.510
Chi phí khác	2.374.089.661	1.461.447.736
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>22.514.622.758</u></b>	<b><u>18.028.194.928</u></b>

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

	<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>
		VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.812.575.868	20.061.137.074
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	22.953.200.230	17.224.591.493
Chi phí nhân viên	14.907.922.292	13.857.139.735
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	3.399.263.812	61.076.926.565
Chi phí khác	13.274.120.342	14.036.685.517
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>84.347.082.544</u></b>	<b><u>126.256.480.384</u></b>

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

**30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<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>
		VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>10.243.287.304</b>	<b>27.220.080.082</b>
Tiền điện	6.138.239.580	6.459.964.617
Thu nhập từ tiền bồi thường đền bù	2.908.452.980	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	1.045.048.654	-
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	20.235.138.000
Khác	151.546.090	524.977.465
<b>Chi phí khác</b>	<b>(19.141.205.911)</b>	<b>(5.048.288.847)</b>
Chi phí phạt	(6.047.844.709)	-
Chi phí khấu hao và phân bổ tài sản không sử dụng	(5.777.766.141)	-
Tiền điện	(5.055.046.459)	(5.016.941.537)
Khác	(2.260.548.602)	(31.347.310)
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>(8.897.918.607)</b>	<b>22.171.791.235</b>

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**31.1 Chi phí thuế TNDN**

	<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>
		VND
Chi phí thuế TNDN	-	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	16.013.539	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	16.013.539	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	42.381.719	31.138.451
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.395.258</b>	<b>31.138.451</b>



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

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

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

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

	VND	
	<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>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>22.015.003.831</b>	<b>55.902.606.001</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	4.403.000.766	11.180.521.200
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	6.357.945.618	124.369.521
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP (*)	3.378.227.551	720.247.730
Chi phí không hoạt động	1.155.553.228	-
Chi phí không được trừ	1.559.352.756	6.000.000
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	16.013.539	-
Thu nhập cổ tức	(16.811.698.200)	(12.000.000.000)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>58.395.258</b>	<b>31.138.451</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 3.378.227.551 VND.

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

**31.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

	Bảng cân đối		Báo cáo kết quả hoạt động	
	kế toán riêng giữa niên độ		kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	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
Chi phí cải tạo môi trường	4.353.174.055	4.369.674.589	(16.500.534)	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	565.778.000	591.474.000	(25.696.000)	(28.220.000)
Chi phí phải trả	384.554.449	384.739.634	(185.185)	(2.918.451)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>5.303.506.504</b>	<b>5.345.888.223</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ</b>			<b>(42.381.719)</b>	<b>(31.138.451)</b>

**31.4 Lỗi thuế chuyển sang năm sau**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 39.874.383.760 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 8.084.655.669 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/06/2024	VND	
				Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2024
2023	2028	8.084.655.669	-	-	8.084.655.669
2024	2029	31.789.728.091	-	-	31.789.728.091
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>39.874.383.760</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.874.383.760</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của 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 riêng giữa niên độ này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 39.874.383.760 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.



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

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

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

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

VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh (*)	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30 tháng 6 năm 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	11.272.652.158	-	-	11.272.652.158
2024	2029	16.891.137.757	-	-	16.891.137.757
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>28.163.789.915</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.163.789.915</b>

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

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 28.163.789.915 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Công ty con
Hợp tác xã Dịch vụ vận tải Khai khoáng Thăng Long	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Công ty con
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Công ty con
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần DRH Holdings	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con của Cổ đông lớn
Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch Hội đồng quản trị ("HĐQT")
Ông Hoàng Nguyên Bình	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Đình Hà	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Lê Hoài Nam	Thành viên Hội đồng quản trị 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 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>
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Vay	180.417.112.000	-
	Lợi nhuận được chia	75.000.000.000	60.000.000.000
	Trả vay	96.361.537.848	-
	Trả lãi vay	5.838.462.152	-
	Lãi vay	1.056.160.904	4.855.894.792
	Điều chuyển vốn sang nợ vay	-	220.631.888.598
	Điều chuyển vốn	-	160.909.899.250
	Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng	-	76.913.737.500



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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	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
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Góp vốn	450.000.000.000	-
	Thu tiền cho vay	72.820.000.000	-
	Lãi cho vay	21.061.590.227	12.339.520.000
	Cho vay	13.767.400.000	-
	Điều chuyển vốn sang cho vay	-	312.833.000.000
	Điều chuyển vốn	-	69.000.000
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Lãi vay	861.213.233	-
	Trả vay	103.924.038	-
	Vay	11.744.000	-
	Điều chuyển vốn	-	123.050.829
	Điều chuyển vốn sang nợ vay	-	21.770.317.598
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Lãi vay	2.335.757.603	979.889.222
	Vay	322.617.000	-
	Mua tài sản	50.000.000	-
	Điều chuyển vốn sang nợ vay	-	54.222.717.589
	Điều chuyển vốn	-	17.927.163.000
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 7 và số 8) bằng tài sản thuộc sở hữu của cá nhân và tổ chức này.

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Lãi cho vay	58.647.695.213	37.586.104.986
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Lãi cho vay	4.572.741.000	3.705.124.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>63.220.436.213</b>	<b>41.291.228.986</b>

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>			
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Cho vay	240.332.591.785	299.385.191.785
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	Cho vay	14.500.000.000	14.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>254.832.591.785</u></b>	<b><u>313.885.191.785</u></b>
<b><i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i></b>			
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Lãi vay	5.631.631.492	3.295.873.889
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Lãi vay	4.644.153.444	9.426.454.692
Công ty TNHH Cao Lãnh Minh Long KSB	Lãi vay	2.167.022.527	1.305.809.294
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>12.442.807.463</u></b>	<b><u>14.028.137.875</u></b>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>			
Bà Vũ Tố Uyên	Mượn không lãi suất	36.800.000.000	36.800.000.000
<b><i>Vay dài hạn</i></b>			
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Vay	114.511.480.000	30.455.905.848
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Vay	58.645.334.589	58.322.717.589
Công ty TNHH Cao Lãnh Minh Long KSB	Vay	21.545.487.960	21.637.667.998
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>194.702.302.549</u></b>	<b><u>110.416.291.435</u></b>



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

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

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
<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 (từ ngày 19 tháng 2 năm 2024)	236.786.994	-
Ông Trần Hoàng Anh	220.500.000	126.000.000
Ông Nguyễn Quốc Phòng	-	160.910.000
Ông Đặng Quang Thung	-	100.039.000
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	-	62.730.000
<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><u>3.952.771.285</u></b>	<b><u>2.302.311.107</u></b>

**33. CÁC CAM KẾT**

*Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động*

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
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><u>4.698.529.118</u></b>	<b><u>4.867.581.018</u></b>

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

**33. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	<u>1.122.000.000</u>	<u>2.244.000.000</u>


**Cam kết các hợp đồng xây dựng**


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

**34. 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 riêng giữa niên độ.

  
Lương Trọng Tín  
Người lập

  
Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng

  
Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 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)