

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 60

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 Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3700148825 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 4 năm 2006 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản; sản xuất, kinh doanh các loại vật liệu xây dựng (không sản xuất gạch nung, ngói nung tại trụ sở chính); sản xuất và kinh doanh nước uống tinh khiết; xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, 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 Hồ Chí Minh, 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 của Công ty 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 Đình Đông	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Đình Vũ Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nhật	Phó Tổng Giám đốc

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngày 27 tháng 8 năm 2026



TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Đình Hà



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 12315199/ E-69487760-HN/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 60, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Vũ Trường

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán

Số: 1588-2023-004-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.974.720.696.237	1.619.703.346.161
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	177.168.506.963	404.335.526.129
1. Tiền	111		124.344.867.238	354.335.526.129
2. Các khoản tương đương tiền	112		52.823.639.725	50.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		745.605.725.694	557.779.157.473
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7	745.605.725.694	557.779.157.473
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		984.650.281.802	610.961.664.336
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	163.324.646.371	155.879.740.655
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	590.471.834.691	152.132.675.176
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	275.607.698.847	343.443.951.983
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(44.753.898.107)	(40.494.703.478)
IV. Hàng tồn kho	140	10	19.960.342.351	17.054.179.214
1. Hàng tồn kho	141		19.960.342.351	17.054.179.214
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		47.335.839.427	29.572.819.009
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	35.148.532.470	27.852.083.085
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		760.755.163	728.275.595
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		11.426.551.794	992.460.329

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.754.559.076.104	3.551.315.942.222
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.256.862.578.779	1.255.128.041.183
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	1.256.862.578.779	1.255.128.041.183
II. Tài sản cố định	220		28.468.274.859	29.916.882.352
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	28.334.108.191	29.916.882.352
Nguyên giá	222		170.104.094.352	169.249.017.500
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(141.769.986.161)	(139.332.135.148)
2. Tài sản cố định vô hình	227		134.166.668	-
Nguyên giá	228		1.832.862.990	1.671.862.990
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.698.696.322)	(1.671.862.990)
III. Bất động sản đầu tư	240	13	100.529.477.441	102.641.349.353
1. Nguyên giá	241		192.805.964.491	192.805.964.491
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(92.276.487.050)	(90.164.615.138)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		1.010.953.599.806	900.529.473.434
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	14	1.010.953.599.806	900.529.473.434
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		1.194.671.683.345	1.076.143.861.054
1. Đầu tư vào công ty liên kết	262	15.1	685.671.683.345	601.143.861.054
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	15.2	509.000.000.000	475.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	270		163.073.461.874	186.956.334.846
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	143.899.541.302	164.633.545.352
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	33.3	4.892.532.628	4.471.054.564
3. Lợi thế thương mại	279	16	14.281.387.944	17.851.734.930
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		5.729.279.772.341	5.171.019.288.383

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.917.316.633.642	2.391.079.215.574
I. Nợ ngắn hạn	310		1.856.427.404.563	1.196.747.623.540
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	232.627.933.894	81.296.531.346
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	6.188.992.100	8.035.724.993
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	19	157.747.361.514	139.536.566.916
4. Phải trả người lao động	315		4.772.421.326	4.197.780.012
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	43.552.631.632	35.061.133.503
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	21	28.144.878.615	19.255.303.529
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	22	477.792.883.390	164.726.569.374
8. Vay ngắn hạn	321	23	854.133.683.148	696.429.409.800
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	24	51.466.618.944	48.208.604.067
II. Nợ dài hạn	330		1.060.889.229.079	1.194.331.592.034
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	21	498.295.257.632	515.905.124.912
2. Phải trả dài hạn khác	338	22	170.193.290.715	170.193.290.715
3. Vay dài hạn	339	23	363.743.379.182	481.763.265.182
4. Dự phòng phải trả dài hạn	343	25	28.657.301.550	26.469.911.225
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	26.1	2.811.963.138.699	2.779.940.072.809
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.147.791.030.000	1.147.791.030.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.147.791.030.000	1.147.791.030.000
2. Thặng dư vốn	412		227.663.924.500	227.663.924.500
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(3.354.000.000)	(3.354.000.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		225.799.735.618	212.668.333.007
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.212.177.047.057	1.193.059.546.464
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		1.190.846.455.972	1.078.920.344.647
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		21.330.591.085	114.139.201.817
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.885.401.524	2.111.238.838
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.729.279.772.341	5.171.019.288.383

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT







Lương Trọng Tín

Nguyễn Hoàng Tâm

Trần Đình Hà

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27.1	474.501.899.154	270.017.238.962
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	27.1	474.501.899.154	270.017.238.962
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	28	320.546.683.191	147.018.547.005
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		153.955.215.963	122.998.691.957
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	27.2	62.412.508.651	31.634.350.331
7. Chi phí tài chính	23	29	75.342.208.896	57.882.700.645
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		72.047.846.674	57.847.567.452
8. Chi phí bán hàng	25	30	30.880.372.293	5.372.557.346
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	36.113.293.051	34.818.612.719
10. Phần lãi trong công ty liên kết	27		84.527.822.291	30.347.495.870
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26) + 27}	30		158.559.672.665	86.906.667.448
12. Thu nhập khác	31	32	1.798.436.856	20.517.100.283
13. Chi phí khác	32	32	23.608.986.772	20.541.853.793
14. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40	32	(21.810.549.916)	(24.753.510)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		136.749.122.749	86.881.913.938
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33.1	12.068.669.342	8.568.383.750
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	33.3	(421.478.064)	(580.573.522)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		125.101.931.471	78.894.103.710
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		124.430.133.225	79.048.651.299
20. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	26.1	671.798.246	(154.547.589)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	70	36	927	500
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	71	36	927	500

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



Lương Trọng Tín



Nguyễn Hoàng Tâm




Trần Đình Hà

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		136.749.122.749	86.881.913.938
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	02		8.146.903.243	9.643.135.986
- Các khoản dự phòng	03		6.446.584.954	723.702.818
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(146.940.330.942)	(69.874.880.860)
- Chi phí đi vay	06	29	72.047.846.674	57.847.567.452
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		76.450.126.678	85.221.439.334
- (Tăng) giảm các khoản phải thu	09		(380.955.836.218)	194.715.387.263
- (Tăng) giảm hàng tồn kho	10		(2.906.163.137)	4.584.654.754
- Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		473.918.380.887	24.885.029.895
- Giảm (tăng) chi phí chờ phân bổ	12		13.437.554.665	(923.595.438)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(77.480.580.994)	(55.810.749.669)
- Thuế TNDN đã nộp	15	19	(3.124.070.017)	(8.619.088.595)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	24	(15.124.948.778)	(8.269.374.026)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		84.214.463.086	235.783.703.518
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(111.440.203.224)	(194.043.825.625)
2. Tiền chi cho vay, tiền gửi kỳ hạn	23		(165.883.972.193)	(31.105.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, tiền gửi kỳ hạn	24		-	15.500.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(102.850.000.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31.698.306.181	25.415.573.515
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	30		(348.475.869.236)	(184.233.252.110)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		578.026.679.389	461.134.815.596
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(540.932.292.405)	(489.000.352.269)
Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính	40		37.094.386.984	(27.865.536.673)
Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(227.167.019.166)	23.684.914.735
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60		404.335.526.129	15.826.811.638
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	4	177.168.506.963	39.511.726.373

Phê duyệt ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Lương Trọng Tín



Nguyễn Hoàng Tâm





Trần Đình Hà

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3700148825 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 4 năm 2006 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 198 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 205).

Cơ cấu tổ chức:

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp, một (1) công ty con gián tiếp và (1) một công ty liên kết gián tiếp như sau:

			Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết (%)	
Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty con trực tiếp				
(1) Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long ("Thăng Long")	Thành phố Đồng Nai	Khai thác khoáng sản	100	100
(2) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB ("KSBI")	Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động đầu tư, phát triển khu công nghiệp	100	100
(3) Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB ("Minh Long")	Thành phố Đồng Nai	Khai thác khoáng sản	100	100
Công ty con gián tiếp				
(4) Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước ("Hoa Lư") (*)	Thành phố Đồng Nai	Phát triển khu công nghiệp	93,24	88,24
Công ty liên kết				
(1) Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa ("VLB")	Thành phố Đồng Nai	Khai thác khoáng sản, cung cấp vật liệu xây dựng	22,05	22,05
(*) Trong kỳ, Công ty đã nhận chuyển nhượng 85.000 cổ phiếu Hoa Lư, tương đương 5%, từ cổ đông hiện hữu của Hoa Lư. Theo đó, tỷ lệ sở hữu trong Hoa Lư tăng từ 88,24% lên 93,24%. Nghiệp vụ mua này được Hội đồng Quản trị thông qua theo Nghị quyết 06/2026/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 1 năm 2026. Chênh lệch giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Hoa Lư trước và sau nghiệp vụ này với số tiền là 67.952.364.440 VND được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ báo cáo

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99") và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 43") như sau:

3.1.1 Thông tư 99

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 38.

3.1.2 Thông tư 43

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 43 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 43 và Chế độ kế toán Việt Nam không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

Nhóm Công ty xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho trên cơ sở số lượng và giá trị hàng tồn kho cuối kỳ. Giá trị hàng tồn kho đó được xác định như sau:

- | | | |
|-----------------------------|---|--|
| Nguyên vật liệu và hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Thành phẩm | - | Giá thành của thành phẩm áp dụng theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| | - | Khi tính giá thành thành phẩm, nguyên liệu, vật liệu được phân bổ theo sản lượng sản phẩm hoàn thành |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Nhóm Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán và không có tài sản đảm bảo, mức trích lập dự phòng như sau:

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích lập dự phòng</u> <u>(% giá trị khoản phải thu)</u>
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm Công ty.

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 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 trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm Công ty.

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.8 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và 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

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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.

3.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.11 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 phát sinh trong kỳ.

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 Chi phí chờ phân bổ (tiếp theo)

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

Chi phí đền bù và chi phí cấp quyền khai thác

Chi phí đền bù và chi phí cấp quyền khai thác gắn liền với chi phí phát triển phát sinh trong quá trình khai mỏ khoáng vật và được vốn hóa như chi phí trả trước dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ dựa trên phương pháp đường thẳng và theo sản lượng.

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

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

3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.14 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.16 Các khoản phải trả

Các khoản phải bao gồm khoản nợ phải trả của Nhóm Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết.

3.17 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Nhóm Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

3.19 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.20 Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.21 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu mua lại của chính mình) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư/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 phê duyệt của các cổ đông 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 Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.23 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức và lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư của Nhóm Công ty được xác lập.

3.24 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ nhưng đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Nhóm Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong kỳ nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.25 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

3.26 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Nhóm Công ty.

3.27 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.27 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Nhóm 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.28 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.29 Thông tin theo bộ phận

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

3.30 Các bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.31 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	998.389.492	707.121.175
Tiền gửi không kỳ hạn	123.346.477.746	353.628.404.954
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh ("CN") Dĩ An	118.001.672.499	300.001.457.103
- Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác	5.344.805.247	53.626.947.851
Các khoản tương đương tiền khác (*)	52.823.639.725	50.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông TP. Hồ Chí Minh	50.000.000.000	50.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Sài Gòn	2.823.639.725	-
TỔNG CỘNG	177.168.506.963	404.335.526.129

(*) Số cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi với kỳ hạn gốc dưới ba (3) tháng, và hưởng lãi suất là 4,75%/năm và 3,2%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu từ hoạt động khác	18.000.000.000	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT	18.000.000.000	18.000.000.000
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khoáng sản và cung cấp dịch vụ	22.616.941.245	13.610.873.713
Công ty TNHH Thương mại Hoàng Phát Lợi ("Hoàng Phát Lợi")	8.750.345.792	-
Công ty TNHH Ngọc Lợi ("Ngọc Lợi")	5.439.668.680	5.439.668.680
Công ty TNHH Khoáng sản Hà Đô	4.594.040.380	4.594.040.380
Các khách hàng khác	3.832.886.393	3.577.164.653
Phải thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê khu công nghiệp	122.707.705.126	124.268.866.942
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Thái Hòa	17.443.262.500	17.443.262.500
Công ty TNHH Phoenix Health Việt Nam	14.514.834.969	14.514.834.969
Các khách hàng khác	90.749.607.657	92.310.769.473
TỔNG CỘNG	163.324.646.371	155.879.740.655
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	(44.753.898.107)	(40.494.703.478)
GIÁ TRỊ THUẦN	118.570.748.264	115.385.037.177

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Hoàng Phát Lợi (*)	295.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Mercury (**)	131.579.000.000	131.579.000.000
Công ty TNHH UD (***)	140.000.000.000	-
Khác	23.892.834.691	20.553.675.176
TỔNG CỘNG	590.471.834.691	152.132.675.176

(*) Đây là khoản trả trước để mua dịch vụ gia công khai thác và vận chuyển đá theo các hợp đồng gia công ký ngày 15 tháng 1 năm 2026 và thuê máy móc, thiết bị và vận hành hệ thống máy nghiền sàng đá theo hợp đồng ký ngày 15 tháng 1 năm 2026. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Nhóm Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản trả trước này.

(**) Khoản trả trước này đã được đảm bảo bởi tài sản của bên khác.

(***) Đây là khoản trả trước theo Hợp đồng Nguyên tắc số 01/HĐ/HL-UD ký ngày 16 tháng 3 năm 2026 để thi công cơ sở hạ tầng tại Dự án Khu công nghiệp Hoa Lư trong vòng 12 tháng kể từ ngày khởi công. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Nhóm Công ty đang hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết để xin Giấy phép xây dựng và khởi công dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN - NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	33.860.000.000	33.860.000.000	-	8.360.000.000	8.360.000.000	-	
Hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	170.000.000.000	170.000.000.000	-	170.000.000.000	170.000.000.000	-	
Lợi nhuận cố định được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	87.862.181.825	87.862.181.825	-	75.216.976.344	75.216.976.344	-	
Cho vay (iii)	453.883.543.869	453.883.543.869	-	304.202.181.129	304.202.181.129	-	
TỔNG CỘNG	745.605.725.694	745.605.725.694	-	557.779.157.473	557.779.157.473	-	

(i) Chi tiết các khoản tiền gửi kỳ hạn như sau:

	Số tiền (VND)	Kỳ hạn	Lãi suất (%/năm)
Tiền gửi kỳ hạn:			
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Bình Dương	8.360.000.000	6 tháng	4,1
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tân Phú (*)	25.500.000.000	9 tháng	8,6
TỔNG CỘNG	33.860.000.000		

(*) Khoản tiền gửi này được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23.1).

(ii) Đây thể hiện khoản thu cá nhân theo hợp đồng hợp tác đầu tư vào dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh và đang được hưởng lợi nhuận cố định theo thỏa thuận.

Khoản phải thu về hợp tác đầu tư và lãi được chia được đảm bảo bằng các tài sản của bên khác và bên liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN - NGẮN HẠN

(iii) Chi tiết các khoản cho vay như sau:

	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)
Cá nhân khác	260.265.605.073	Từ ngày 4 tháng 11 năm 2026 đến ngày 4 tháng 6 năm 2027	12-15
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Tinh Vân	180.969.534.248	Ngày 30 tháng 6 năm 2027	18
Công ty TNHH Huệ Minh	2.861.089.890	Quá hạn	11
Khác	9.787.314.658		
TỔNG CỘNG (*)	<u>453.883.543.869</u>		

(*) Các khoản phải thu về cho vay này đã được đảm bảo bởi các tài sản của các bên khác. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Nhóm Công ty đã thu hồi một phần khoản cho vay và lãi dự thu này với tổng số tiền là 188.443.380.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	275.607.698.847	343.443.951.983
Tạm ứng nhân viên và đền bù đất (i)	273.953.212.013	277.384.664.834
Phải thu từ hợp đồng chuyển nhượng Cổ tức	-	33.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	1.654.486.834	30.900.000.000
Dài hạn	1.256.862.578.779	1.255.128.041.183
Hợp đồng hợp tác đền bù giải phóng mặt bằng (ii)	1.221.980.000.000	1.221.980.000.000
Ký quỹ, ký cược	34.882.578.779	33.148.041.183
TỔNG CỘNG	1.532.470.277.626	1.598.571.993.166
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu các bên khác	1.532.470.277.626	1.567.671.993.166
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	30.900.000.000

(i) 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.

(ii) Đây là khoản tạm ứng theo Hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Trí ("Minh Trí") và đối tác liên quan đến việc bồi thường giải phóng mặt bằng cho dự án mở rộng Khu Công nghiệp Đất Cuốc và các mỏ đá.

Theo các hợp đồng, Nhóm Công ty sẽ thanh toán khoản phí dịch vụ là 2% trên tổng giá trị đất bồi thường thực tế. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Nhóm Công ty đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý có liên quan để nhận chuyển nhượng các phần dự án mở rộng kể trên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	40.494.703.478	81.805.939.384
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	4.507.142.129	1.453.219.442
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(247.947.500)	(380.000.000)
Số cuối kỳ	<u>44.753.898.107</u>	<u>82.879.158.826</u>

9.2. Nợ quá hạn

	SỐ CUỐI KỲ			SỐ ĐẦU KỲ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi ước tính	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi ước tính
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT	18.000.000.000	(13.840.000.000)	4.160.000.000	18.000.000.000	(12.020.000.000)	5.980.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ sản xuất Thái Hòa	17.443.262.500	(17.443.262.500)	-	17.443.262.500	(17.443.262.500)	-
Công ty TNHH Khoáng sản Hà Đô	4.594.040.380	(4.594.040.380)	-	4.594.040.380	(4.594.040.380)	-
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	35.873.355.379	(8.876.595.227)	26.996.760.152	30.703.434.760	(6.437.400.598)	5.307.268.468
TỔNG CỘNG	<u>75.910.658.259</u>	<u>(44.753.898.107)</u>	<u>31.156.760.152</u>	<u>70.740.737.640</u>	<u>(40.494.703.478)</u>	<u>11.287.268.468</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Thành phẩm	18.332.592.598	15.299.500.201
Nguyên vật liệu	494.563.931	1.505.908.258
Hàng hóa	78.278.162	78.278.162
Công cụ, dụng cụ	1.054.907.660	170.492.593
TỔNG CỘNG	19.960.342.351	17.054.179.214

(*) Một phần giá trị hàng tồn kho được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay với bên khác (Thuyết minh số 23.4)

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	35.148.532.470	27.852.083.085
Chi phí hoa hồng	12.983.569.397	12.983.569.397
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	9.032.204.226	11.051.478.183
Chi phí đền bù	7.862.554.000	-
Khác	5.270.204.847	3.817.035.505
Dài hạn	143.899.541.302	164.633.545.352
Chi phí thuê đất	49.692.499.639	51.494.926.168
Chi phí đền bù	36.871.214.679	39.563.517.751
Chi phí cấp quyền khai thác (*)	45.349.768.998	41.462.298.404
Khác	11.986.057.986	32.112.803.029
TỔNG CỘNG	179.048.073.772	192.485.628.437

(*) Một phần của quyền khai thác mỏ đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn và dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1 và 23.2)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	80.953.256.058	65.046.607.742	14.860.740.761	5.546.094.519	2.842.318.420	169.249.017.500
- Mua trong kỳ	573.460.000	96.980.000	-	184.636.852	-	855.076.852
Số cuối kỳ	81.526.716.058	65.143.587.742	14.860.740.761	5.730.731.371	2.842.318.420	170.104.094.352
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	28.748.443.884	82.071.272.526	20.839.582.509	3.496.254.017	1.186.409.329	136.341.962.265
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	56.883.244.258	61.511.258.371	13.610.805.905	4.940.885.877	2.385.940.737	139.332.135.148
- Khấu hao trong kỳ	1.097.252.707	770.543.356	369.066.384	114.435.518	86.553.048	2.437.851.013
Số cuối kỳ	57.980.496.965	62.281.801.727	13.979.872.289	5.055.321.395	2.472.493.785	141.769.986.161
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	24.070.011.800	3.535.349.371	1.249.934.856	605.208.642	456.377.683	29.916.882.352
Số cuối kỳ	23.546.219.093	2.861.786.015	880.868.472	675.409.976	369.824.635	28.334.108.191

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty không có tài sản cố định hữu hình nào đang hiện hữu và đã thanh lý/nhượng bán/chuyển nhượng trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Cơ sở, hạ tầng</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	23.354.040.227	1.607.721.600	154.444.324.179	13.399.878.485	192.805.964.491
Trong đó:					
<i>Đã khấu hao hết</i>	451.832.907	-	-	12.829.878.485	13.281.711.392
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	10.954.483.501	1.029.008.836	65.030.887.244	13.150.235.557	90.164.615.138
Khấu hao trong kỳ	479.277.540	21.154.230	1.597.698.330	13.741.812	2.111.871.912
Số cuối kỳ	11.433.761.041	1.050.163.066	66.628.585.574	13.163.977.369	92.276.487.050
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	12.399.556.726	578.712.764	89.413.436.935	249.642.928	102.641.349.353
Số cuối kỳ	11.920.279.186	557.558.534	87.815.738.605	235.901.116	100.529.477.441

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong *Thuyết minh số 27.1 và 28.*

Nhóm Công ty đã dùng 1 phần giá trị của bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho trái phiếu (*Thuyết minh số 23.5*)

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 2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê lại thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tương đương với giá trị còn lại vào ngày này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Khu Công nghiệp Hoa Lư	452.131.618.907	452.131.618.907
Dự án mở rộng Khu Công nghiệp Đất Cuốc (*)	194.084.219.699	194.084.219.699
Dự án mỏ đá Tam Lập	200.870.213.480	163.425.973.024
Dự án mỏ sét Phước Hòa	66.798.087.738	55.307.268.893
Dự án mỏ đá Tân Mỹ	62.183.239.095	2.415.541.181
Khác	34.886.220.887	33.164.851.730
TỔNG CỘNG	1.010.953.599.806	900.529.473.434

- (*) Nhóm Công ty đã sử dụng các quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng Khu Công nghiệp Đất Cuốc, xã Đất Cuốc, Thành phố Hồ Chí Minh ("KCN Đất Cuốc") để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – CN Sài Gòn (Thuyết minh số 23.1 và 23.2)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		
		Giá trị dự phòng			Giá trị dự phòng		
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 15.1)	685.671.683.345	685.671.683.345	-	601.143.861.054	601.143.861.054	-	
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh 15.2)	509.000.000.000	509.000.000.000	-	475.000.000.000	475.000.000.000	-	
TỔNG CỘNG	1.194.671.683.345	1.194.671.683.345	-	1.076.143.861.054	1.076.143.861.054	-	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
			% sở hữu	Giá trị (VND)	% sở hữu	Giá trị (VND)

VLB (i)	Khai thác khoáng sản, kinh doanh vật liệu xây dựng	Đang hoạt động	22,05	<u>685.671.683.345</u>	22,05	<u>601.143.861.054</u>
---------	--	----------------	-------	------------------------	-------	------------------------

(i) Toàn bộ cổ sở cổ phiếu VLB được nắm giữ bởi KSBI đã được làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu KSBH2429001 (Thuyết minh số 23.5).

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 được trình bày như sau:

VND
VLB

Giá trị đầu tư:

Số đầu kỳ và số cuối kỳ 566.986.420.000

Phản lũy kế lãi sau khi mua công ty liên kết:

Số đầu kỳ	34.157.441.054
Phản lũy từ công ty liên kết	<u>84.527.822.291</u>
Số cuối kỳ	118.685.263.345

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ	<u>601.143.861.054</u>
Số cuối kỳ	<u>685.671.683.345</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	
Hợp tác đầu tư lĩnh vực chứng khoán (*)	509.000.000.000	509.000.000.000	-	475.000.000.000	475.000.000.000	-	

(*) Trong 6 tháng đầu năm 2026, Nhóm Công ty đã góp vốn hợp tác đầu tư với một đối tác khác với số tiền là 34.000.000.000 VND, qua đó nâng tổng số tiền đầu tư trong lĩnh vực này lên 509.000.000.000 VND. Theo các điều khoản và điều kiện của hợp đồng hợp tác đầu tư, các đối tác nhận góp vốn có quyền quản lý, quyết định thời điểm đầu tư, phân bổ số tiền đầu tư và sử dụng có hiệu quả phần góp vốn theo hợp đồng, và Nhóm Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận từ việc đầu tư này.

Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Nhóm Công ty đã thu hồi một phần khoản phải thu này với số tiền là 34.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Thăng Long

Nguyên giá:

Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>71.406.939.721</u>
-------------------------	-----------------------

Phân bổ lũy kế:

Số đầu kỳ	(53.555.204.791)
Phân bổ trong kỳ	<u>(3.570.346.986)</u>
Số cuối kỳ	<u>(57.125.551.777)</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ	<u>17.851.734.930</u>
Số cuối kỳ	<u>14.281.387.944</u>

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
--	------------	-----------

Hoàng Phát Lợi	94.184.698.957	51.884.003.935
Ngọc Lợi	64.628.713.519	14.633.442.013
Ông Lê Văn Mạo	48.125.000.000	-
Khác	<u>25.689.521.418</u>	<u>14.779.085.398</u>
TỔNG CỘNG	<u>232.627.933.894</u>	<u>81.296.531.346</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
--	------------	-----------

Ngọc Lợi	4.856.017.035	7.712.459.633
Khác	<u>1.332.975.065</u>	<u>323.265.360</u>
TỔNG CỘNG	<u>6.188.992.100</u>	<u>8.035.724.993</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND		
	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ
Thuế giá trị gia tăng	38.696.207.588	20.806.352.473	(27.045.541.424)
Thuế tài nguyên	23.611.940.384	43.615.942.104	(30.685.122.906)
Phí bảo vệ môi trường	9.929.293.856	14.796.166.259	(12.730.064.386)
Thuế TNCN	3.078.501.972	2.969.889.998	(2.461.426.845)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	64.220.623.116	12.068.669.342	(3.124.070.017)
Thuế khác	-	20.207.484.725	(20.207.484.725)
TỔNG CỘNG (*)	139.536.566.916	114.464.504.901	(96.253.710.303)

(*) Nhóm Công ty ghi nhận các khoản nợ thuế và các khoản phải nộp ngân sách nhà nước chưa thanh toán với tổng số tiền là 79.927.012.741 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Nhóm Công ty đã thanh toán một phần khoản nợ thuế và các khoản phải nộp ngân sách nhà nước này với số tiền là 15.628.572.681 VND.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Lãi vay	14.964.468.744	30.353.172.483
Lãi chậm nộp	17.246.861.454	-
Khác	11.341.301.434	4.707.961.020
TỔNG CỘNG	43.552.631.632	35.061.133.503

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	28.144.878.615	19.255.303.529
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cước	28.144.878.615	19.255.303.529
Dài hạn	498.295.257.632	515.905.124.912
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cước	498.295.257.632	515.905.124.912
TỔNG CỘNG	526.440.136.247	535.160.428.441

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	477.792.883.390	164.726.569.374
Nhận đặt cọc hợp đồng cho thuê đất (*)	434.308.067.304	127.694.699.144
Phải trả thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng Quản trị và các ủy ban, và thưởng cán bộ quản lý điều hành	13.706.342.187	13.791.142.187
Mượn không lãi suất (**)	12.000.000.000	12.000.000.000
Khác	17.778.473.899	11.240.728.043
Dài hạn	170.193.290.715	170.193.290.715
Ký quỹ, ký cược (***)	170.193.290.715	170.193.290.715
TỔNG CỘNG	647.986.174.105	334.919.860.089
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>10.070.000.000</i>	<i>10.026.000.000</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>637.916.174.105</i>	<i>324.893.860.089</i>

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

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

(***) Phần lớn khoản nhận ký cược, ký quỹ là khoản tiền đặt cọc nhận của khách hàng thuê đất thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuốc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Tăng trong kỳ</i>	<i>Trả nợ vay</i>	<i>Phân loại lại</i>	<i>Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu</i>	<i>VND Số cuối kỳ</i>
	<i>Giá trị & số có khả năng trả nợ</i>					<i>Giá trị & số có khả năng trả nợ</i>
Ngắn hạn	696.429.409.800	576.860.315.753	(540.932.292.405)	121.776.250.000	-	854.133.683.148
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	285.455.938.190	576.859.766.326	(266.864.584.115)	-	-	595.451.120.401
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	348.030.000.000	-	(256.372.375.000)	9.276.250.000	-	100.933.875.000
Vay các bên khác (Thuyết minh số 23.3)	37.943.471.610	549.427	(5.195.333.290)	-	-	32.748.687.747
Vay các bên khác đến hạn trả (Thuyết minh số 23.4)	25.000.000.000	-	(12.500.000.000)	12.500.000.000	-	25.000.000.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (Thuyết minh số 23.5)	-	-	-	100.000.000.000	-	100.000.000.000
Dài hạn	481.763.265.182	1.166.363.636	-	(121.776.250.000)	2.590.000.364	363.743.379.182
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	116.029.625.000	2.530.000.000	-	(9.276.250.000)	-	109.283.375.000
Vay dài hạn bên khác (Thuyết minh số 23.4)	75.000.000.000	-	-	(12.500.000.000)	-	62.500.000.000
Trái phiếu thường (Thuyết minh số 23.5)	300.000.000.000	-	-	(100.000.000.000)	-	200.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 23.5)	(9.266.359.818)	(1.363.636.364)	-	-	2.590.000.364	(8.039.995.818)
TỔNG CỘNG	1.178.192.674.982	578.026.679.389	(540.932.292.405)	-	2.590.000.364	1.217.877.062.330

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Sài Gòn	429.000.000.000	Từ ngày 30 tháng 07 năm 2026 đến ngày 23 tháng 9 năm 2026	11,0	Quyền khai thác mỏ đá xây dựng (Thuyết minh số 11) GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất của Dự án Khu công nghiệp Đất Cuốc (Thuyết minh số 14).
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đồng TP. Hồ Chí Minh	50.000.000.000	Ngày 25 tháng 8 năm 2026	7,5	Giấy Chứng nhận Quyền sử đất ("GCNQSDĐ") của bên thứ ba.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Dương	16.566.569.236	Từ ngày 14 tháng 10 năm 2026 đến ngày 30 tháng 11 năm 2026	6,5	GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất của Dự án Khu công nghiệp Đất Cuốc (Thuyết minh 14).
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tân Phú	49.900.000.000	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2027 đến ngày 9 tháng 3 năm 2027	10,0	Tất cả hợp đồng tiền gửi mở tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tân Phú (Thuyết minh 7)
Ngân hàng TNHH Indovina - Trung tâm Kinh doanh	49.984.551.165	Từ ngày 12 tháng 10 năm 2026 đến ngày 26 tháng 12 năm 2026	8,0	GCNQSDĐ của các cá nhân.
TỔNG CỘNG	595.451.120.401			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Sài Gòn	<u>210.217.250.000</u>	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2026 đến ngày 15 tháng 9 năm 2029	10,5 - 11	Quyền khai thác mỏ đá xây dựng (Thuyết minh số 11) GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất của Dự án Khu công nghiệp Đất Cuốc (Thuyết minh số 14).
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	100.933.875.000			
- Vay dài hạn	109.283.375.000			

23.3 Vay ngắn hạn các bên khác

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

Bên cho vay	Số cuối kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	2.748.687.747	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	13,5	Mua chứng khoán	Toàn bộ cổ phiếu quỹ của Công ty (Thuyết minh số 26.2)
Bà Trần Thị Thúy Phương	30.000.000.000	Ngày 31 tháng 5 năm 2027	12,0	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>32.748.687.747</u>				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.4 Vay dài hạn từ các bên khác

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối kỳ</i> <i>VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Hoàng Phát Lợi	<u>87.500.000.000</u>	Từ ngày 30 tháng 11 năm 2027 đến ngày 28 tháng 8 năm 2029	12,0	Thành phẩm đá theo hợp đồng mua bán dài hạn với Hoàng Phát Lợi (<i>Thuyết minh số 10</i>)
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả	25.000.000.000			
- Vay dài hạn	62.500.000.000			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.5 Trái phiếu thường

	Số đầu kỳ	VND Số cuối kỳ
KSBH2429001 (i)	300.000.000.000	300.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(8.039.995.818)	(9.266.359.818)
TỔNG CỘNG	291.960.004.182	290.733.640.182
Trong đó:		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	100.000.000.000	-
Trái phiếu dài hạn	191.960.004.182	290.733.640.182

(i) Vào ngày 28 tháng 6 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 21/2024/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 6 năm 2024 về phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2024 và các nội dung khác liên quan đến việc phát hành trái phiếu. Theo đó, Công ty đã phát hành 3.000 trái phiếu không chuyển đổi và không kèm chứng quyền được bảo đảm bằng tài sản với tổng số tiền là 300.000.000.000 VND (mệnh giá 100.000.000 VND/1 trái phiếu) với kỳ hạn 5 năm (ngày 28 tháng 6 năm 2029) để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh tại Khu Công nghiệp Hoa Lư, cụ thể: thanh toán tiền cho Hoa Lư theo Hợp đồng Nguyên tắc thuê lại quyền sử dụng đất số 01/HĐNT-HL-KSB ngày 25 tháng 6 năm 2024 ("Hợp đồng thuê").

Số lượng trái phiếu tối thiểu đề nghị mua lại trước hạn lũy kế vào ngày tròn 36 tháng (ngày 28 tháng 6 năm 2027) và 48 tháng (ngày 28 tháng 6 năm 2028) lần lượt là 1.000 trái phiếu và 2.000 trái phiếu.

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

- Quyền sử dụng đất 42.482 m² thuộc dự án Khu công nghiệp Đất Cuốc;
- 10.300.000 cổ phiếu VLB thuộc sở hữu của KSBI, công ty con của Công ty và 2.200.000 cổ phiếu của một công ty đại chúng giao dịch thuộc sở hữu của các cá nhân.

Các trái phiếu này chịu lãi suất 10%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất của trái phiếu được áp dụng cho các kỳ tiếp theo được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi là 10%/năm. Tiền lãi sẽ được trả theo kỳ 3 tháng/1 lần.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	48.207.604.067	37.296.713.707
Trích lập (<i>Thuyết minh số 26.1</i>)	18.383.963.655	21.444.663.304
Sử dụng quỹ	(15.124.948.778)	(10.532.772.944)
Số cuối kỳ	51.466.618.944	48.208.604.067

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	VND			
	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Dự phòng chi phí cải tạo, phục hồi môi trường	24.141.174.975	2.187.390.325	-	26.328.565.300
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.328.736.250	-	-	2.328.736.250
TỔNG CỘNG	26.469.911.225	2.187.390.325	-	28.657.301.550

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND						
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025							
Số đầu kỳ	1.147.791.030.000	227.663.924.500	(3.354.000.000)	197.350.716.361	1.078.920.344.647	2.416.439.022	2.650.788.454.530
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	79.048.651.299	(154.547.589)	78.894.103.710
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	8.144.953.074	(8.144.953.074)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(11.402.934.304)	-	(11.402.934.304)
Thù lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các Ủy ban	-	-	-	-	(2.500.000.000)	-	(2.500.000.000)
Số cuối kỳ	1.147.791.030.000	227.663.924.500	(3.354.000.000)	205.495.669.435	1.135.921.108.568	2.261.891.433	2.715.779.623.936
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026							
Số đầu kỳ	1.147.791.030.000	227.663.924.500	(3.354.000.000)	212.668.333.007	1.193.059.546.464	2.111.238.838	2.779.940.072.809
Mua thêm tỷ lệ sở hữu ở công ty con	-	-	-	-	(67.952.364.440)	(897.635.560)	(68.850.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	124.430.133.225	671.798.246	125.101.931.471
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển (*)	-	-	-	13.131.402.611	(13.131.402.611)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(18.383.963.655)	-	(18.383.963.655)
Thù lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các Ủy ban, thưởng người quản lý (*)	-	-	-	-	(5.844.901.926)	-	(5.844.901.926)
Số cuối kỳ	1.147.791.030.000	227.663.924.500	(3.354.000.000)	225.799.735.618	1.212.177.047.057	1.885.401.524	2.811.963.138.699

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 6 năm 2026, 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%, quỹ thưởng người quản lý là 1% dựa trên lợi nhuận thuần hợp nhất trong năm 2025, thù lao của Hội đồng Quản trị và các Ủy ban khác là 5.000.000.000 VND. Theo đó, Nhóm Công ty đã trích bổ sung quỹ đầu tư phát triển phát triển với số tiền là 272.531.531 VND và quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 381.544.143 VND và quỹ thưởng người quản lý và với tổng số tiền là 381.544.143 VND và thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng Quản trị và các Ủy ban khác với tổng số tiền là 1.559.014.818 VND từ lợi nhuận chưa phân phối kỳ trước.

Cũng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên này, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức dự tính của năm 2026 để trích quỹ đầu tư phát triển là 10%, quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng người quản lý lần lượt là 14% và 1% lợi nhuận thuần sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất và thù lao, ngân sách của Hội đồng Quản trị và các Ủy ban khác là 6.000.000.000 VND. Theo đó, dựa trên lợi nhuận thuần sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty đã trích lập quỹ đầu tư phát triển số tiền là 12.858.871.080 VND, quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 18.002.419.512 VND và quỹ thưởng người quản lý và thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng Quản trị và các Ủy ban khác với tổng số tiền là 4.285.887.108 VND.

26.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	VND	
	Số đầu kỳ và số cuối kỳ	
	Cổ phiếu phổ thông	% sở hữu
Công ty Cổ phần DRH Holdings	24.211.789	21,2
Các cổ đông khác	90.231.914	78,8
TỔNG CỘNG	114.443.703	100,0

26.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	114.779.103	114.779.103
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	114.779.103	114.779.103
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu mua lại của chính mình) (*)		
Cổ phiếu phổ thông	(335.400)	(335.400)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	114.443.703	114.443.703

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 23.3).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.4 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	<u>1.147.791.030.000</u>	<u>1.147.791.030.000</u>

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu thuần từ bán hàng	441.965.804.205	198.881.815.340
Doanh thu từ bán đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	-	38.181.591.400
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	32.536.094.949	32.953.832.222
Các khoản giảm trừ doanh thu	<u>-</u>	<u>-</u>
Doanh thu thuần	<u>474.501.899.154</u>	<u>270.017.238.962</u>
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	<u>474.501.899.154</u>	<u>270.017.238.962</u>

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi cho vay, lãi hợp tác đầu tư	58.362.549.358	31.284.303.005
Lãi tiền gửi	4.049.872.347	345.352.418
Khác	86.946	4.694.908
TỔNG CỘNG	<u>62.412.508.651</u>	<u>31.634.350.331</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn thành phẩm đã bán	312.007.089.820	137.519.407.432
Giá vốn bán đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	-	7.931.683.115
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	8.539.593.371	1.567.456.458
TỔNG CỘNG	320.546.683.191	147.018.547.005

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	72.047.846.674	57.847.567.452
Khác	3.294.362.222	35.133.193
TỔNG CỘNG	75.342.208.896	57.882.700.645

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí bán hàng	30.880.372.293	5.372.557.346
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.426.813.298	3.100.635.497
Chi phí nhân viên	5.086.532.869	529.990.904
Chi phí khấu hao tài sản cố định	240.474.712	262.700.838
Chi phí khác	1.126.551.414	1.479.230.107
Chi phí quản lý doanh nghiệp	36.113.293.051	34.818.612.719
Chi phí nhân viên	18.585.648.918	20.088.436.084
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.601.366.684	6.697.851.679
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.170.720.648	4.323.390.124
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	4.259.194.629	1.073.219.442
Chi phí khác	2.496.362.172	2.635.715.390
TỔNG CỘNG	66.993.665.344	40.191.170.065

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	243.249.970.103	68.622.314.719
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	78.864.213.145	45.148.342.225
Chi phí nhân viên	30.399.858.137	44.771.544.525
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	8.146.903.243	8.869.011.685
Chi phí khác	26.879.403.907	19.798.503.916
TỔNG CỘNG	387.540.348.535	187.209.717.070

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập khác	1.798.436.856	20.517.100.283
Tiền điện	993.396.911	12.438.992.462
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	7.893.034.659
Khác	805.039.945	185.073.162
Chi phí khác	23.608.986.772	20.541.853.793
Tiền điện	1.540.624.641	10.531.721.092
Chi phí khấu hao và phân bổ tài sản	3.179.888.411	8.633.236.974
Lãi chậm nộp	16.807.500.975	1.339.261.709
Khác	2.080.972.745	37.634.018
LỖ KHÁC	(21.810.549.916)	(24.753.510)

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.068.669.342	8.568.383.750
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(421.478.064)	(580.573.522)
TỔNG CỘNG	11.647.191.278	7.987.810.228

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 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	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	136.749.122.749	86.881.913.938
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	27.349.824.550	17.376.382.788
Các khoản điều chỉnh tăng:		
Chi phí không được trừ	3.649.626.449	461.437.381
Phân bổ lợi thế thương mại	714.069.397	714.069.397
Khác	37.804.053	(7.309.293.330)
Các khoản điều chỉnh giảm:		
Lỗi của các công ty con chưa được ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại	(1.626.941.601)	781.097.365
Lãi từ công ty liên kết	(16.905.564.458)	(6.069.499.174)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP (*)	(1.571.627.112)	2.113.789.589
Miễn thuế	-	(80.173.788)
Chi phí thuế TNDN	11.647.191.278	7.987.810.228

(*) 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, Nhóm Công ty đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí TNDN trong kỳ hiện hành với tổng giá trị là 1.571.627.112 (kỳ trước: tăng 2.113.789.589 VND).

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	
Dự phòng trợ cấp thôi việc	465.747.250	465.747.250	-	(181.908.135)
Chi phí cải tạo môi trường	4.833.347.552	4.416.278.347	417.069.204	91.595.950
Chi phí phải trả	(406.562.174)	(410.971.033)	4.408.860	670.885.707
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.892.532.628	4.471.054.564		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			421.478.064	580.573.522

33.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm 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 kỳ sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang kỳ sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau kỳ phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh (*)	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	Khấu trừ trong kỳ	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30 tháng 6 năm 2026
2023	2028	19.599.668.929	(7.858.135.552)	-	11.741.533.377
2024	2029	35.325.084.299	-	-	35.325.084.299
2025	2030	12.790.221.553	-	-	12.790.221.553
TỔNG CỘNG		67.714.974.781	(7.858.135.552)	-	59.856.839.229

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá 59.856.839.229 VND do chưa đủ cơ sở để xác định liệu khoản chi phí lãi vay không được khấu trừ này có được chuyển sang các kỳ tính thuế tiếp theo trong thời hạn còn lại theo quy định hay không.

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

VLB	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần DRH Holdings	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty 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 HĐQT
Ông Lê Hoài Nam	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Đông	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Đình Vũ Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nhật	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Đông	Người phụ trách quản trị
Bà Vũ Tổ Uyên	Người có quan hệ mật thiết với thành viên chủ chốt

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Một cá nhân và một tổ chức là các bên liên quan đã cam kết đảm bảo cho một số khoản phải thu (*Thuyết minh số 7 và 8*) bằng tài sản thuộc sở hữu của cá nhân và tổ chức này.

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

			VND
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu khác ngắn hạn (Thuyết minh số 8)			
VLB	Cổ tức	-	30.900.000.000
Phải trả khác ngắn hạn (Thuyết minh số 22)			
Bà Vũ Tổ Uyên	Mượn không lãi suất	10.000.000.000	10.000.000.000
Ông Trần Đình Hà	Thù lao	70.000.000	26.000.000
TỔNG CỘNG		10.070.000.000	10.026.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	VND	
		Thu nhập Kỳ này	Kỳ trước
Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch	1.200.000.000	1.416.000.000
Ông Trần Đình Hà	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	1.191.000.000	1.218.000.000
Ông Lê Hoài Nam	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	985.553.697	938.425.000
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên HĐQT	270.000.000	210.000.000
Ông Hoàng Nguyên Bình	Thành viên HĐQT độc lập	210.000.000	210.000.000
Ông Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên HĐQT độc lập	210.000.000	210.000.000
Ông Lê Đình Vũ Long	Phó Tổng Giám đốc	630.000.000	570.000.000
Ông Nguyễn Đình Đông	Phó Tổng Giám đốc	588.000.000	528.000.000
Ông Nguyễn Văn Đông	Người phụ trách quản trị	349.200.000	355.184.416
Ông Nguyễn Văn Nhật	Phó Tổng Giám đốc	480.000.000	450.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 5 năm 2025	-	216.000.000
TÓNG CỘNG		6.113.753.697	6.321.609.416

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	1.274.661.865	1.274.661.865
Từ 1 - 5 năm	3.580.100.960	4.013.971.389
Trên 5 năm	3.084.916.820	3.288.377.324
TỔNG CỘNG	7.939.679.645	8.577.010.578

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

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	33.984.131.031	36.846.164.118
Từ 1 - 5 năm	500.712.700.302	497.207.790.735
Trên 5 năm	606.571.400.986	567.893.695.084
TỔNG CỘNG	1.141.268.232.319	1.101.947.649.937

Cam kết các hợp đồng xây dựng

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp với số tiền là 24.094.938.631 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	124.430.133.225	79.048.651.299
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	(18.383.963.655)	(21.826.207.447)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	106.046.169.570	57.222.443.852
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	114.443.703	114.443.703
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (VND)	927	500
- Lãi suy giảm (VND)	927	500

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2026 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 19 tháng 6 năm 2026.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 19 tháng 6 năm 2026.

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	<i>Hoạt động kinh doanh khoáng sản</i>	<i>Hoạt động cho thuê khu công nghiệp</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	441.965.804.205	38.536.094.949	(6.000.000.000)	474.501.899.154
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	129.958.714.385	23.996.501.578	-	153.955.215.963
Chi phí không phân bổ				66.993.665.344
Doanh thu hoạt động tài chính				62.412.508.651
Chi phí tài chính				75.342.208.896
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				84.527.822.291
Lỗ khác				(21.810.549.916)
Lợi nhuận thuần trước thuế				136.749.122.749
Chi phí thuế TNDN hiện hành				12.068.669.342
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				(421.478.064)
Lợi nhuận thuần sau thuế				125.101.931.471
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	4.651.287.753.150	900.685.989.892	(1.170.778.932.407)	4.381.194.810.635
Tài sản không phân bổ			1.348.084.961.706	1.348.084.961.706
Tổng tài sản	4.651.287.753.150	900.685.989.892	177.306.029.299	5.729.279.772.341
Nợ phải trả bộ phận	2.773.949.132.503	874.519.160.966	(969.022.941.835)	2.679.445.351.634
Nợ phải trả không phân bổ				237.871.282.008
Tổng công nợ				2.917.316.633.642

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau :

	<i>Hoạt động kinh doanh khoáng sản</i>	<i>Hoạt động cho thuê khu công nghiệp</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	198.881.815.340	71.135.423.622	-	270.017.238.962
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	61.362.407.908	61.636.284.049	-	122.998.691.957
Chi phí không phân bổ				40.191.170.065
Doanh thu hoạt động tài chính				31.634.350.331
Chi phí tài chính				57.882.700.645
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				30.347.495.870
Lợi nhuận khác				(24.753.510)
Lợi nhuận thuần trước thuế				86.881.913.938
Chi phí thuế TNDN hiện hành				8.568.383.750
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(580.573.522)
Lợi nhuận thuần sau thuế				78.894.103.710
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	3.848.830.593.806	2.025.767.721.826	(1.812.496.391.170)	4.062.101.924.462
Tài sản không phân bổ				935.072.125.276
Tổng tài sản	3.848.830.593.806	2.025.767.721.826	(1.812.496.391.170)	4.997.174.049.738
Nợ phải trả bộ phận	1.933.929.313.899	1.620.560.310.175	(1.470.761.476.071)	2.083.728.148.003
Nợ phải trả không phân bổ				197.666.277.799
Tổng công nợ				2.281.394.425.802

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng (*Thuyết minh số 3.1*) trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Phải thu ngắn hạn khác	1.091.297.019.566	(747.853.067.583)	343.443.951.983
Phải thu về cho vay ngắn hạn	276.566.089.890	(276.566.089.890)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - Ngắn hạn	8.360.000.000	549.419.157.473	557.779.157.473
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	475.000.000.000	475.000.000.000

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này của Nhóm Công ty.

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP  Lương Trọng Tín	KẾ TOÁN TRƯỞNG  Nguyễn Hoàng Tâm	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  Trần Đình Hà
--	--	---



EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

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. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn