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 2025

Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con là thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản; sản xuất, kinh doanh các loại vật liệu xây dựng (không sản xuất gạch nung, ngói nung tại trụ sở chính); sản xuất và kinh doanh nước uống tinh khiết; xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, 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, Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Đình Hà	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hoành Sơn	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 01 tháng 5 năm 2025
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	bổ nhiệm từ ngày 15 tháng 01 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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 năm. 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 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG

Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

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

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 12315199/E-68658766-LR/HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.886.660.605.939**	**2.013.574.626.937**
110	***I. Tiền***	***5***	***39.511.726.373***	***15.826.811.638***
111	1. Tiền		39.511.726.373	15.826.811.638
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***8.360.000.000***	***8.360.000.000***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.1	8.360.000.000	8.360.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.799.474.093.234***	***1.945.371.437.623***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	186.479.187.346	168.658.607.431
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	451.277.785.047	454.928.714.943
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	257.066.089.890	241.461.089.890
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	987.530.189.777	1.162.128.964.743
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(82.879.158.826)	(81.805.939.384)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***16.882.326.718***	***21.466.981.472***
141	1. Hàng tồn kho		16.882.326.718	21.466.981.472
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***22.432.459.614***	***22.549.396.204***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	21.638.435.516	21.836.475.081
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		698.947.273	646.640.213
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		95.076.825	66.280.910

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.110.513.443.799**	**2.913.738.030.059**
210	***I. Khoản phải thu dài hạn***		***1.255.186.888.883***	***1.067.387.085.654***
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	1.255.186.888.883	1.067.387.085.654
220	***II. Tài sản cố định***		***31.627.943.901***	***53.933.440.767***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	31.627.943.901	53.933.440.767
222	Nguyên giá		173.869.059.204	271.131.695.440
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(142.241.115.303)	(217.198.254.673)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		1.859.582.990	1.859.582.990
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.859.582.990)	(1.859.582.990)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***108.445.984.376***	***110.682.060.033***
231	1. Nguyên giá		195.343.665.316	196.163.781.972
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(86.897.680.940)	(85.481.721.939)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***15***	***895.547.511.196***	***894.909.685.571***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		895.547.511.196	894.909.685.571
250	***V. Khoản đầu tư tài chính dài hạn***		***611.386.609.848***	***576.639.113.978***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	611.386.609.848	576.639.113.978
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***208.318.505.595***	***210.186.644.056***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	182.004.830.528	180.883.195.525
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	4.891.593.151	4.311.019.629
269	3. Lợi thế thương mại	17	21.422.081.916	24.992.428.902
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**4.997.174.049.738**	**4.927.312.656.996**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.281.394.425.802**	**2.276.524.202.466**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***1.040.283.153.746***	***1.068.084.242.080***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	48.806.877.330	31.778.839.816
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	50.152.934.635	61.356.971.943
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	131.702.894.998	112.160.241.350
314	4. Phải trả người lao động		5.675.503.376	4.719.775.024
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	36.252.087.973	25.789.758.170
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	19.829.718.942	17.609.867.280
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	167.716.580.538	267.003.869.784
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	539.717.281.969	510.369.205.006
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	40.429.273.985	37.295.713.707
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.241.111.272.056***	***1.208.439.960.386***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	571.599.024.143	526.080.038.595
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	171.596.294.733	127.896.294.351
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	472.381.844.364	528.580.002.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	26	25.534.108.816	25.883.625.440
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.715.779.623.936**	**2.650.788.454.530**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***27.1***	***2.715.779.623.936***	***2.650.788.454.530***
411	1. Vốn cổ phần		1.147.791.030.000	1.147.791.030.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		-	*1.147.791.030.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		227.663.924.500	227.663.924.500
415	3. Cổ phiếu quỹ		(3.354.000.000)	(3.354.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		205.495.669.435	197.350.716.361
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.135.921.108.568	1.078.920.344.647
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*1.078.920.344.647*	*1.043.447.720.196*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*57.000.763.921*	*35.472.624.451*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.261.891.433	2.416.439.022
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**4.997.174.049.738**	**4.927.312.656.996**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG
DN: c=VN, st=Hồ Chí Minh, l=Thành phố Thuận An, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG, 0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700148825
Date: 2025.08.29 22:08:54 +07'00'

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 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**270.017.238.962**	**192.772.372.130**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**		**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**28.1**	**270.017.238.962**	**192.772.372.130**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**29**	**(147.018.547.005)**	**(86.845.018.606)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**122.998.691.957**	**105.927.353.524**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**28.2**	**31.634.350.331**	**68.886.364.861**
22	**7. Chi phí tài chính**	**30**	**(57.882.700.645)**	**(82.913.209.162)**
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(57.847.567.452)*	*(82.853.273.188)*
24	**8. Phần lãi trong công ty liên kết**	**16**	**30.347.495.870**	**9.131.890.609**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**31**	**(5.372.557.346)**	**(8.346.561.308)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**31**	**(34.818.612.719)**	**(28.331.793.212)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**86.906.667.448**	**64.354.045.312**
31	**12. Thu nhập khác**	**33**	**20.517.100.283**	**11.866.898.373**
32	**13. Chi phí khác**	**33**	**(20.541.853.793)**	**(37.034.427.732)**
40	**14. Lỗ khác**		**(24.753.510)**	**(25.167.529.359)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**86.881.913.938**	**39.186.515.953**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**34.1**	**(8.568.383.750)**	**(17.644.232.735)**
52	**17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	**34.3**	**580.573.522**	**(270.925.435)**

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 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**78.894.103.710**	**21.271.357.783**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ**		**79.048.651.299**	**21.276.263.969**
62	**20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**27.1**	**(154.547.589)**	**(4.906.186)**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)**	**35**	**591**	**134**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)**	**35**	**591**	**134**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**86.881.913.938**	**39.186.515.953**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13, 14, 17	9.643.135.986	16.140.584.908
03	Dự phòng		723.702.818	3.762.999.168
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(69.874.880.860)	(79.063.304.124)
06	Chi phí lãi vay	30	57.847.567.452	82.853.273.188
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**85.221.439.334**	**62.880.069.093**
09	Giảm các khoản phải thu		194.715.387.263	234.380.460.653
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		4.584.654.754	(28.418.693)
11	Tăng các khoản phải trả		24.885.029.895	146.436.469.721
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(923.595.438)	7.884.766.636
14	Tiền lãi vay đã trả		(55.810.749.669)	(87.484.916.403)
15	Thuế TNDN đã nộp	20	(8.619.088.595)	(16.649.632.895)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	25	(8.269.374.026)	(5.727.000.701)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**235.783.703.518**	**341.691.797.411**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(194.043.825.625)	(138.538.670.440)
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(31.105.000.000)	(10.460.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		15.500.000.000	111.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(708.233.134.803)
27	Lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức được chia		25.415.573.515	89.129.899.149
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(184.233.252.110)**	**(657.101.906.094)**

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 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	27.1	-	610.366.416.000
33	Tiền thu từ đi vay	24	461.134.815.596	597.220.431.970
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24	(489.000.352.269)	(929.326.105.922)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**(27.865.536.673)**	**278.260.742.048**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**23.684.914.735**	**(37.149.366.635)**
60	**Tiền đầu kỳ**		**15.826.811.638**	**103.747.605.098**
70	**Tiền cuối kỳ**	**5**	**39.511.726.373**	**66.598.238.463**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 205 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 225).

Cơ cấu tổ chức:

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có năm (5) công ty con trực tiếp và một (1) công ty liên kết gián tiếp như sau:

Công ty	*Trụ sở*	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết (%)*	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
(1) Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Thành phố Hồ Chí Minh	Phát triển khu công nghiệp	100	100
(2) Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Tỉnh Đồng Nai	Khai thác khoáng sản	100	100
(3) Công Ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp KSB	Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động đầu tư, dịch vụ tài chính, phát triển khu công nghiệp	100	100
(4) Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Tỉnh Đồng Nai	Khai thác khoáng sản	100	100
(5) Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước	Tỉnh Đồng Nai	Phát triển khu công nghiệp	88,24	88,24
(6) Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa *(Thuyết minh số 17)*	Tỉnh Đồng Nai	Khai thác khoáng sản, cung cấp vật liệu xây dựng	22,05	22,05

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 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, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân.

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Nhóm Công ty tham gia góp vốn vào các hợp đồng hợp tác đầu tư trong lĩnh vực chứng khoán, trong đó 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. Trong trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Nhóm Công ty vào hợp đồng hợp tác đầu tư sẽ hạch toán vào chỉ tiêu các khoản phải thu khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm Nhóm Công ty chuyển tiền góp vốn để đối tác quản lý và sử dụng.

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Chi phí đi vay

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

Chi phí đền bù và chi phí cấp quyền khai thác

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

Chi phí hoa hồng

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

Công cụ dụng cụ

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

Tiền thuê đất trả trước

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

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. 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 năm phát sinh.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào 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.

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

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

3.16 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Tiền lãi

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

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

3.22 Các bên liên quan

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

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

3.23 Thông tin theo bộ phận

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

4. SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG KỲ

Vào ngày 2 tháng 1 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc rút một phần vốn góp giá trị 300.000.000.000 VND từ Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB ("IDC"), Công ty con của Nhóm Công ty, nhằm tiếp tục thực hiện tái cơ cấu hoạt động đầu tư và quản trị nội bộ. Việc rút vốn này đã được Sở Kế hoạch và đầu tư Tỉnh Bình Dương chấp thuận thông qua việc cấp Giấy chứng nhận đăng kí doanh nghiệp cập nhật lần thứ 7 cho IDC. Hiện tại, Nhóm Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết để tiến hành sáp nhập IDC vào Công ty để tối ưu hóa bộ máy hoạt động.

5. TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	1.108.550.010	470.303.652
Tiền gửi ngân hàng	38.403.176.363	15.356.507.986
TỔNG CỘNG	**39.511.726.373**	**15.826.811.638**

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
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	**61.500.025.603**	**39.005.377.068**
Công ty TNHH Ngọc Lợi	21.005.743.443	5.439.668.680
Công ty TNHH MTV Đầu tư Song Lộc	8.476.198.830	8.476.198.830
Các khách hàng khác	32.018.083.330	25.089.509.558
Phải thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê khu công nghiệp	**106.979.161.743**	**111.653.230.363**
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
Công ty TNHH Công nghiệp Vantex	8.877.354.162	9.198.480.945
Các khách hàng khác	66.143.710.112	70.496.651.949
TỔNG CỘNG	**186.479.187.346**	**168.658.607.431**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi *(Thuyết minh số 10)*	(52.879.158.826)	(51.805.939.384)
GIÁ TRỊ THUẦN	**133.600.028.520**	**116.852.668.047**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty TNHH Đầu tư Bình Dương Xanh	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Mercury	131.579.000.000	131.579.000.000
Công ty TNHH Ngọc Lợi	13.007.013.912	13.007.013.912
Các nhà cung cấp khác	6.691.771.135	10.342.701.031
TỔNG CỘNG	**451.277.785.047**	**454.928.714.943**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Các bên khác	257.066.089.890	226.961.089.890
Bên liên quan	-	14.500.000.000
TỔNG CỘNG	**257.066.089.890**	**241.461.089.890**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi *(Thuyết minh số 10)*	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**227.066.089.890**	**211.461.089.890**

Chi tiết các khoản cho vay như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*
	(VND)		*(%/năm)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Tinh Vân *(*)*	148.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	12
Cá nhân khác *(*)*	76.205.000.000	Từ ngày 4 tháng 11 năm 2025 đến ngày 11 tháng 11 năm 2025	10-15
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Lộc Kim	30.000.000.000	Quá hạn	12
Công ty TNHH Huệ Minh *(*)*	2.861.089.890	Quá hạn	11
TỔNG CỘNG	**257.066.089.890**		

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**987.530.189.777**	**1.162.128.964.743**
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	645.000.000.000	843.570.000.000
- *Lĩnh vực chứng khoán (i)*	*475.000.000.000*	*673.570.000.000*
- *Lĩnh vực bất động sản (ii)*	*170.000.000.000*	*170.000.000.000*
Tạm ứng và đền bù đất *(iii)*	204.410.136.561	196.070.573.157
Lãi từ các hợp đồng hợp tác đầu tư	56.055.605.605	64.195.331.632
Phải thu từ hợp đồng chuyển nhượng *(iv)*	33.500.000.000	33.500.000.000
Phải thu lãi cho vay *(v)*	34.373.994.201	24.633.385.713
Khác	14.190.453.410	159.674.241
Dài hạn	**1.255.186.888.883**	**1.067.387.085.654**
Hợp đồng hợp tác đền bù giải phóng mặt bằng *(vi)*	1.221.980.000.000	1.028.980.000.000
Ký quỹ, ký cược	33.206.888.883	38.407.085.654
TỔNG CỘNG	**2.242.717.078.660**	**2.229.516.050.397**
Trong đó:		
- *Phải thu các bên khác*	*2.242.717.078.660*	*2.204.516.050.397*
- *Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 36)*	-	*25.000.000.000*

(i) Số dư đầu kỳ từ các hợp đồng hợp tác đầu tư trong lĩnh vực chứng khoán với tổng số tiền là 673.570.000.000 VND đã được Nhóm Công ty tất toán và thu hồi toàn bộ với các đối tác trong kỳ.

Trong tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty đã góp vốn hợp tác đầu tư với các đối tác khác với tổng số tiền là 475.000.000.000 VND. Trong đó, 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.

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

(iii) 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.

(iv) Đây là khoản phải thu từ hợp đồng chuyển nhượng Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn với một đối tác.

(v) Một phần của lãi cho vay này đã được đảm bảo bởi tài sản của một bên liên quan.

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

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

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số đầu kỳ	81.805.939.384	75.889.874.219
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	1.453.219.442	4.853.151.378
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(380.000.000)	(981.213.841)
Số cuối kỳ	82.879.158.826	79.761.811.756

10.2 *Nợ quá hạn*

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị có thể thu hồi ước tính*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị có thể thu hồi ước tính*
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Lộc Kim	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT	18.000.000.000	(6.500.000.000)	11.500.000.000	18.000.000.000	(6.880.000.000)	11.120.000.000
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 MTV Đầu tư Song Lộc	8.476.198.830	(8.476.198.830)	-	8.476.198.830	(8.476.198.830)	-
Công ty TNHH Xây dựng Hưng Phát	4.999.416.150	(4.999.416.150)	-	4.999.416.150	(4.999.416.150)	-
Công ty TNHH Khoáng Sản Hà Đô	4.594.040.380	(4.594.040.380)	-	4.594.040.380	(4.594.040.380)	-
Công ty CP Xây Dựng Công Nghiệp	2.765.064.363	(2.765.064.363)	-	2.765.064.363	(2.765.064.363)	-
Các khách hàng khác	72.282.205.627	(8.101.176.603)	64.181.029.024	31.038.476.432	(6.647.957.161)	24.390.519.271
TỔNG CỘNG	**158.560.187.850**	**(82.879.158.826)**	**75.681.029.024**	**117.316.458.655**	**(81.805.939.384)**	**35.510.519.271**

11. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Thành phẩm	14.764.080.790	18.236.280.523
Nguyên liệu, vật liệu	1.759.862.728	2.649.470.749
Công cụ, dụng cụ	139.316.000	362.163.000
Hàng hóa	219.067.200	219.067.200
TỔNG CỘNG	**16.882.326.718**	**21.466.981.472**

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**21.638.435.516**	**21.836.475.081**
Chi phí hoa hồng	12.983.569.397	14.566.029.797
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.977.169.304	5.859.763.565
Khác	3.677.696.815	1.410.681.719
Dài hạn	**182.004.830.528**	**180.883.195.525**
Chi phí thuê đất	53.546.032.274	54.518.441.768
Chi phí cấp quyền khai thác *(*)*	47.884.850.822	49.311.194.398
Chi phí đền bù	33.624.876.625	43.497.754.465
Khác	46.949.070.807	33.555.804.894
TỔNG CỘNG	**203.643.266.044**	**202.719.670.606**

(*) Một phần của quyền khai thác mỏ đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 24.2)*.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị quản lý*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	81.265.476.391	157.386.651.823	23.979.699.740	5.589.730.884	2.910.136.602	271.131.695.440
Mua mới trong kỳ	-	406.000.000	-	-	-	406.000.000
Thanh lý trong kỳ	-	(88.852.781.631)	(8.748.036.423)	-	(67.818.182)	(97.668.636.236)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	81.265.476.391	68.939.870.192	15.231.663.317	5.589.730.884	2.842.318.420	173.869.059.204
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*42.736.576.602*	*32.404.236.530*	*10.872.810.354*	*4.073.435.017*	*627.471.120*	*90.714.529.623*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(54.926.822.192)	(132.358.839.895)	(22.877.439.249)	(4.777.967.138)	(2.257.186.199)	(217.198.254.673)
Khấu hao trong kỳ	(1.137.871.749)	(2.294.261.245)	(298.963.371)	(75.148.800)	(30.468.178)	(3.836.713.343)
Thanh lý trong kỳ	-	70.207.523.301	8.586.329.412	-	-	78.793.852.713
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(56.064.693.941)	(64.445.577.839)	(14.590.073.208)	(4.853.115.938)	(2.287.654.377)	(142.241.115.303)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	26.338.654.199	25.027.811.928	1.102.260.491	811.763.746	652.950.403	53.933.440.767
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	25.200.782.450	4.494.292.353	641.590.109	736.614.946	554.664.043	31.627.943.901

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Quyền sử dụng đất*	*Cơ sở hạ tầng*	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	23.354.040.227	1.607.721.600	157.802.141.660	13.399.878.485	196.163.781.972
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	-	(820.116.656)	-	(820.116.656)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	23.354.040.227	1.607.721.600	156.982.025.004	13.399.878.485	195.343.665.316
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	-	-	-	-
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(9.992.770.425)	(986.700.376)	(61.512.337.021)	(12.989.914.117)	(85.481.721.939)
Khấu hao trong năm	(482.435.536)	(21.154.230)	(1.585.906.263)	(146.579.628)	(2.236.075.657)
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	-	820.116.656	-	820.116.656
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(10.475.205.961)	(1.007.854.606)	(62.278.126.628)	(13.136.493.745)	(86.897.680.940)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	13.361.269.802	621.021.224	96.289.804.639	409.964.368	110.682.060.033
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	12.878.834.266	599.866.994	94.703.898.376	263.384.740	108.445.984.376

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tương đương với giá trị còn lại vào ngày này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

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

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Khu công nghiệp Hoa Lư	452.131.618.907	451.666.524.088
Dự án mở rộng Khu Công nghiệp Đất Cuốc *(*)*	193.984.682.662	193.984.682.662
Dự án mỏ đá Tam Lập	153.142.449.143	157.418.345.951
Dự án mỏ sét Phước Hòa	55.307.268.893	55.307.268.893
Dự án mỏ đá Tân Mỹ	2.348.964.995	2.208.350.595
Khác	38.632.526.596	34.324.513.382
TỔNG CỘNG *(**)*	**895.547.511.196**	**894.909.685.571**

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

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

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn *(Thuyết minh số 16.1)*	8.360.000.000	8.360.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 16.2)*	611.386.609.848	576.639.113.978
TỔNG CỘNG	**619.746.609.848**	**584.999.113.978**

16.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – chi nhánh Bình Dương với thời hạn sáu (6) tháng, và hưởng lãi với lãi suất là 4,1%/năm.

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

16.2 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
			% sở hữu	*Giá trị (VND)*	*% sở hữu*	*Giá trị (VND)*
VLB *(i)*	Khai thác khoáng sản, cung cấp vật liệu xây dựng	Đang hoạt động	22,05	611.386.609.848	22,05	576.639.113.978

(i) Toàn bộ cổ số cổ phiếu VLB được nắm giữ bởi KSBI đã được làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu KSBH2429001 *(Thuyết minh số 24.4)*.

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 được trình bày như sau:

	VND VLB
Giá trị đầu tư:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	566.986.420.000
Phần lũy kế lãi sau khi mua công ty liên kết:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	9.652.693.978
Phần lãi từ công ty liên kết	34.747.495.870
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	44.400.189.848
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	576.639.113.978
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	611.386.609.848

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

	Lợi thế thương mại
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	71.406.939.721
Phân bổ lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(46.414.510.819)
Phân bổ trong kỳ	(3.570.346.986)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(49.984.857.805)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	24.992.428.902
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	21.422.081.916

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty TNHH Thương Mại Hoàng Phát Lợi	30.137.578.643	8.678.104.711
Chi Nhánh Công ty TNHH Trần Văn Thọ.	2.762.346.987	-
Tổng Công ty Kinh tế Kỹ thuật Công nghiệp Quốc phòng	1.509.154.470	1.205.988.309
Khác	14.397.797.230	21.894.746.796
TỔNG CỘNG	**48.806.877.330**	**31.778.839.816**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty TNHH Thương mại Hoàng Phát Lợi	49.489.225.400	41.373.200.073
Công ty TNHH Ngọc Lợi	-	19.729.860.115
Khác	663.709.235	253.911.755
TỔNG CỘNG	**50.152.934.635**	**61.356.971.943**

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	55.470.353.817	8.708.249.315	(8.619.088.595)	55.559.514.537
Thuế giá trị gia tăng	28.916.219.272	24.887.352.846	(10.522.562.975)	43.281.009.143
Thuế tài nguyên	11.507.228.095	15.325.570.719	(12.749.985.887)	14.082.812.927
Phí bảo vệ môi trường	11.364.954.331	13.301.669.362	(11.972.373.121)	12.694.250.572
Thuế thu nhập cá nhân	4.609.612.749	3.663.749.169	(2.188.054.099)	6.085.307.819
Thuế khác	291.873.086	2.385.335.576	(2.677.208.662)	-
TỔNG CỘNG (*)	**112.160.241.350**	**68.271.926.987**	**(48.729.273.339)**	**131.702.894.998**

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Nhóm Công ty đã thanh toán tiền thuế với tổng cộng 24.158.597.151 VND cho cơ quan nhà nước.

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí lãi vay	24.100.495.350	13.496.108.914
Lãi chậm nộp thuế	4.605.475.166	3.381.388.010
Chi phí thanh lý hợp đồng	-	2.420.728.110
Trích trước hoa hồng môi giới	-	2.627.110.400
Khác	7.546.117.457	3.864.422.736
TỔNG CỘNG	**36.252.087.973**	**25.789.758.170**

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**19.829.718.942**	**17.609.867.280**
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cuốc	19.829.718.942	17.609.867.280
Dài hạn	**571.599.024.143**	**526.080.038.595**
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cuốc	571.599.024.143	526.080.038.595
TỔNG CỘNG	**591.428.743.085**	**543.689.905.875**

23. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**167.716.580.538**	**267.003.869.784**
Nhận đặt cọc hợp đồng cho thuê đất *(*)*	127.997.785.144	184.906.501.774
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	12.876.640.815	12.973.452.040
Mượn không lãi suất *(**)*	12.300.000.000	56.206.620.596
Khác	14.542.154.579	12.917.295.374
Dài hạn	**171.596.294.733**	**127.896.294.351**
Nhận ký cược, ký quỹ *(***)*	171.596.294.733	127.896.294.351
TỔNG CỘNG	**339.312.875.271**	**394.900.164.135**
Trong đó:		
- Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 36)	*10.000.000.000*	*36.800.000.000*
- Phải trả các bên khác	*329.312.875.271*	*358.100.164.135*

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

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

(***) 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.

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Tăng trong năm*	*Trả nợ vay*	*Phân loại lại*	*Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Ngắn hạn	**510.369.205.006**	**408.629.179.232**	**(489.000.352.269)**	**109.719.250.000**	**-**	**539.717.281.969**
Vay ngắn hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 24.1)*	167.840.185.829	306.150.126.230	(274.165.545.814)	-	-	199.824.766.245
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 24.2)*	299.451.000.000	99.250.000.000	(211.373.250.000)	109.719.250.000	-	297.047.000.000
Vay ngắn hạn các bên khác *(Thuyết minh số 24.3)*	43.078.019.177	3.229.053.002	(3.461.556.455)		-	42.845.515.724
Dài hạn	**528.580.002.000**	**52.505.636.364**	**-**	**(109.719.250.000)**	**1.015.456.000**	**472.381.844.364**
Vay dài hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 24.2)*	236.770.000.000	55.142.000.000	-	(109.719.250.000)		182.192.750.000
Trái phiếu thường *(Thuyết minh số 24.4)*	300.000.000.000	-	-	-	-	300.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 24.4)	(8.189.998.000)	(2.636.363.636)	-	-	1.015.456.000	(9.810.905.636)
TỔNG CỘNG	**1.038.949.207.006**	**461.134.815.596**	**(489.000.352.269)**	**-**	**1.015.456.000**	**1.012.099.126.333**

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

24.1 *Vay ngắn hạn ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		*%/năm*	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn	150.140.000.000	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2025 đến ngày 15 tháng 6 năm 2026	8,9% - 11,0%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hoặc sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuốc *(Thuyết minh số 15)*.
Ngân hàng TNHH Indovina – Trung tâm Kinh doanh	49.684.766.245	Từ ngày 12 tháng 9 năm 2025 đến ngày 26 tháng 12 năm 2025	7,0%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của các cá nhân.
TỔNG CỘNG	**199.824.766.245**			

24.2 *Vay dài hạn ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		*%/năm*	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn	479.239.750.000	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 12)*, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hoặc sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuốc *(Thuyết minh số 15)*.
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	*297.047.000.000*			
- Vay dài hạn	*182.192.750.000*			

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

24.3 Vay ngắn hạn các bên khác

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

Bên vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất*	*Mục đích vay*	*Hình thức bảo đảm*
	VND		*%/năm*		
Bà Trần Thị Thúy Phương	40.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	12,0%	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động	Vay tín chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	2.845.515.724	Từ ngày 24 tháng 11 năm 2025 đến ngày 23 tháng 12 năm 2025	13,3%	Mua chứng khoán	Toàn bộ cổ phiếu quỹ của Công ty *(Thuyết minh số 27.2)*
TỔNG CỘNG	**42.845.515.724**				

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

24.4 *Trái phiếu thường*

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
KSBH2429001 *(i)*	300.000.000.000	300.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(9.810.905.636)	(8.189.998.000)
TỔNG CỘNG	**290.189.094.364**	**291.810.002.000**
Trong đó:		
Trái phiếu dài hạn	*290.189.094.364*	*291.810.002.000*

(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 được bảo đảm bằng tài sản và không kèm chứng quyền với tổng giá trị 300 tỷ VND (mệnh giá 100 triệu đồng/ trái phiếu) với kỳ hạn 5 năm để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh tại Khu Công nghiệp Hoa Lư.

Tổng số tiền thu từ đợt phát hành này được sử dụng để phát triển Khu Công nghiệp Hoa Lư của Công ty Cổ phần Hoa Lư Bình Phước, công ty con của Nhóm Công ty.

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

- Quyền sử dụng đất 42.482 m² đang tồn tại thuộc dự án Khu công nghiệp Đất Cuốc;
- 10.300.000 cổ phiếu VLB thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB, công ty con của Công ty;

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.

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số đầu kỳ	37.295.713.707	37.788.013.370
Trích lập *(Thuyết minh số 27)*	11.402.934.304	2.952.680.486
Sử dụng quỹ	(8.269.374.026)	(5.727.000.701)
Số cuối kỳ	40.429.273.985	35.013.693.155

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Dự phòng chi phí cải tạo, phục hồi môi trường	23.474.775.440	227.607.954	(1.035.104.328)	22.667.279.066
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.408.850.000	866.492.950	(408.513.200)	2.866.829.750
TỔNG CỘNG	**25.883.625.440**	**1.094.100.904**	**(1.443.617.528)**	**25.534.108.816**

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 *Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông thiểu số*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	766.312.020.000	1.658.500	(3.354.000.000)	192.075.504.149	1.042.701.350.403	-	1.997.736.533.052
Phát hành cổ phiếu	381.479.010.000	228.887.406.000	-	-	-	-	610.366.416.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	21.276.263.969	-	21.276.263.969
Trích quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	2.109.057.490	(2.109.057.490)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.952.680.486)	-	(2.952.680.486)
Thù lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các Ủy ban	-	-	-	-	(1.700.000.000)	-	(1.700.000.000)
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(1.225.140.000)	-	-	-	-	(1.225.140.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.147.791.030.000	227.663.924.500	(3.354.000.000)	194.184.561.639	1.057.215.876.396	-	2.623.501.392.535
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	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 quỹ đầu tư, phát triển *(*)*	-	-	-	8.144.953.074	(8.144.953.074)	-	-
Trích 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)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	**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**

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2025, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức thực trích quỹ đầu tư, phát triển là 10%, quỹ khen thưởng, phúc lợi là 14% dựa trên lợi nhuận thuần trong năm 2024, thù lao của Hội đồng quản trị và các Ủy ban khác là 5.000.000.000 VND.

Cũng theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên này, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức dự tính của năm 2025 về việc trích quỹ đầu tư, phát triển là 10%, quỹ khen thưởng, phúc lợi là 14% và thù lao, ngân sách của Hội đồng quản trị và các ủy ban khác là 5.000.000.000 VND. Theo đó, dựa trên lợi nhuận thuần trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã trích lập quỹ đầu tư, phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi là 19.547.887.378 VND và thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng quản trị và các ủy ban khác là 2.500.000.000 VND.

27.2 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
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 quỹ *(*)*		
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 khoản vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT *(Thuyết minh số 24.3)*.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.3 *Các giao dịch về vốn với cổ đông*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	1.147.791.030.000	766.312.020.000
Tăng trong kỳ	-	381.479.010.000
Số cuối kỳ	1.147.791.030.000	1.147.791.030.000

28. DOANH THU

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Doanh thu	**270.017.238.962**	**192.772.372.130**
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	*198.881.815.340*	*85.403.290.118*
Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần (*)	*38.181.591.400*	*74.642.144.154*
Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê	*32.953.832.222*	*32.726.937.858*
Giảm trừ doanh thu	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
DOANH THU THUẦN	**270.017.238.962**	**192.772.372.130**

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	*Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê*	*Doanh thu được ghi nhận một lần*	*Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê*
Doanh thu thuần	38.181.591.400	561.493.991	74.642.144.154	1.097.678.591
Giá vốn dịch vụ cung cấp	(1.567.456.458)	(23.050.830)	(4.468.428.678)	(65.712.187)
Lợi nhuận gộp	36.614.134.942	538.443.161	70.173.715.476	1.031.966.404

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Lãi tiền gửi và cho vay	31.288.997.913	45.406.873.861
Cổ tức và lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	23.479.491.000
Khác	345.352.418	-
TỔNG CỘNG	**31.634.350.331**	**68.886.364.861**

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Giá vốn thành phẩm đã bán và dịch vụ cung cấp	137.519.407.432	72.442.435.714
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê	7.931.683.115	9.934.154.214
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	1.567.456.458	4.468.428.678
TỔNG CỘNG	**147.018.547.005**	**86.845.018.606**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí lãi vay	57.847.567.452	82.853.273.188
Khác	35.133.193	59.935.974
TỔNG CỘNG	**57.882.700.645**	**82.913.209.162**

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí bán hàng	**5.372.557.346**	**8.346.561.308**
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.100.635.497	6.865.560.465
Chi phí nhân viên	529.990.904	1.054.602.165
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	262.700.838	314.530.464
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	108.589.498
Chi phí khác	1.479.230.107	3.278.716
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**34.818.612.719**	**28.331.793.212**
Chi phí nhân viên	20.088.436.084	12.786.171.303
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.697.851.679	4.536.512.392
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	4.323.390.124	4.631.350.540
Dự phòng	1.073.219.442	3.871.937.537
Chi phí khác	2.635.715.390	2.505.821.440
TỔNG CỘNG	**40.191.170.065**	**36.678.354.520**

32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	68.622.314.719	46.885.333.777
Chi phí nguyên vật liệu	45.148.342.225	33.563.176.158
Chi phí nhân viên	44.771.544.525	18.151.078.569
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	8.869.011.685	11.553.251.159
Chi phí khác	19.798.503.916	13.370.533.463
TỔNG CỘNG	**187.209.717.070**	**123.523.373.126**

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Thu nhập khác	**20.517.100.283**	**11.866.898.373**
Tiền điện	12.438.992.462	6.681.243.040
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	7.893.034.659	1.045.048.654
Khác	185.073.162	4.140.606.679
Chi phí khác	**(20.541.853.793)**	**(37.034.427.732)**
Tiền điện	(10.531.721.092)	(5.966.203.037)
Tiền phạt	(1.339.261.709)	-
Chi phí khấu hao và phân bổ tài sản không sử dụng	(8.633.236.974)	(5.888.807.549)
Chi phí thanh lý hợp đồng và phạt	(2.396.610)	(22.325.191.779)
Khác	(35.237.408)	(2.854.225.367)
LỖ KHÁC	**(24.753.510)**	**(25.167.529.359)**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí thuế TNDN	8.568.383.750	17.628.219.196
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong các kỳ trước	-	16.013.539
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.568.383.750	17.644.232.735
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(580.573.522)	270.925.435
TỔNG CỘNG	**7.987.810.228**	**17.915.158.170**

34.1 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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**86.881.913.938**	**39.186.515.953**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	17.376.382.788	7.837.303.191
Các khoản điều chỉnh:		
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP (*)	2.113.789.589	6.557.319.906
Chi phí không được trừ	461.437.381	1.610.181.088
Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh	-	1.155.553.228
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại	781.097.365	6.640.082.369
Phân bổ lợi thế thương mại	714.069.397	714.069.397
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	-	16.013.539
Lãi từ công ty liên kết	(6.069.499.174)	(1.826.378.122)
Thu nhập cổ tức không chịu thuế	-	(4.695.898.200)
Miễn thuế	(80.173.788)	(72.679.366)
Khác	(7.309.293.330)	(20.408.860)
Chi phí thuế TNDN	**7.987.810.228**	**17.915.158.170**

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết do Chính phủ ban hành, Công ty đã ghi nhận điều chỉnh tăng chi phí TNDN trong năm hiện hành với tổng giá trị là 2.113.789.589 VND.

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

34.3 *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Phí cải tạo môi trường	4.141.908.025	4.323.816.159	(181.908.135)	(16.500.534)
Trợ cấp thôi việc phải trả	573.365.950	481.770.000	91.595.950	(25.696.000)
Khác	176.319.176	(494.566.530)	670.885.707	(228.728.901)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***4.891.593.151***	***4.311.019.629***		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			***580.573.522***	***(270.925.435)***

34.4 *Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định*

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

VND

Năm phát sinh	*Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh (*)*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang kỳ sau tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Khấu trừ*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang kỳ sau tại ngày 30 tháng 6 năm 2025*
2023	2028	30.872.321.087	-	(11.272.652.158)	19.599.668.929
2024	2029	58.896.988.590	-	(13.505.582.954)	45.391.405.636
2025	2030	71.526.110.791			71.526.110.791
TỔNG CỘNG		**161.295.420.468**	**-**	**(24.778.235.112)**	**136.517.185.356**

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

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	79.048.651.299	21.276.263.969
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi *(i)*	(11.402.934.304)	(8.430.254.655)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	67.645.716.995	12.846.009.314
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	114.443.703	95.788.097
Lãi trên cổ phiếu		
- *Lãi cơ bản (VND)*	*591*	*134*
- *Lãi suy giảm (VND)*	*591*	*134*

(i) 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 dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2025.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu trong trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2025.

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.

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần DRH Holdings	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con của Cổ đông lớn
Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch Hội đồng quản trị ("HĐQT")
Ông Hoàng Nguyên Bình	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Đình Hà	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Lê Hoài Nam	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Đông	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Đình Vũ Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nhật	Phó Tổng Giám đốc
Bà Vũ Tố Uyên	Người có quan hệ mật thiết với thành viên chủ chốt

36. 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:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
VLB	Cổ tức	-	4.050.000.000

Một cá nhân và một tổ chức là các bên liên quan đã cam kết đảm bảo cho các khoản phải thu (*Thuyết minh số 8 và số 9*) bằng tài sản thuộc sở hữu của cá nhân và tổ chức này.

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả khác ngắn hạn			
Bà Vũ Tố Uyên	Mượn không lãi suất	10.000.000.000	36.800.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Thù lao và tiền lương của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	**5.901.609.416**	**3.511.771.285**
Ông Phan Tấn Đạt	1.416.000.000	989.513.890
Ông Trần Đình Hà	1.218.000.000	947.858.147
Ông Lê Hoài Nam	938.425.000	560.098.881
Ông Lê Đình Vũ Long	570.000.000	276.030.206
Ông Nguyễn Đình Đông	528.000.000	236.786.994
Ông Nguyễn Văn Đông	355.184.416	280.983.167
Ông Trần Hoàng Anh	210.000.000	220.500.000
Ông Nguyễn Hoành Sơn	216.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Nhật *(từ ngày 15 tháng 01 năm 2025)*	450.000.000	-
Thù lao của Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị	**420.000.000**	**441.000.000**
Ông Hoàng Nguyên Bình	210.000.000	220.500.000
Ông Tôn Thất Diên Khoa	210.000.000	220.500.000
TỔNG CỘNG	**6.321.609.416**	**3.952.771.285**

37. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đến 1 năm	1.274.661.865	1.274.661.865
Trên 1 - 5 năm	4.447.841.817	4.881.712.246
Trên 5 năm	3.491.837.828	3.695.298.332
TỔNG CỘNG	**9.214.341.510**	**9.851.672.443**

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 giữa niên độ, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đến 1 năm	63.119.490.159	79.903.812.882
Trên 1 - 5 năm	510.722.357.006	541.433.127.603
Trên 5 năm	139.538.152.359	578.781.920.880
TỔNG CỘNG	**713.379.999.524**	**1.200.118.861.365**

Cam kết các hợp đồng xây dựng

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp với giá trị là 24.094.938.631 VND.

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

VND

	Hoạt động kinh doanh khoáng sản	*Hoạt động cho thuê khu công nghiệp*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
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)
Thu nhập 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				**4.997.174.049.738**
Nợ phải trả bộ phận	1.946.398.820.584	1.620.560.310.175	(1.426.657.564.156)	2.140.301.566.603
Nợ phải trả không phân bổ				197.666.277.799
Tổng công nợ				**2.281.394.425.802**

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

VND

	Hoạt động kinh doanh khoáng sản	*Hoạt động cho thuê khu công nghiệp*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	85.403.290.118	107.369.082.012	-	192.772.372.130
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	12.960.854.404	92.966.499.120	-	105.927.353.524
Chi phí không phân bổ				(36.678.354.520)
Doanh thu hoạt động tài chính				68.886.364.861
Chi phí tài chính				(82.913.209.162)
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				9.131.890.609
Lợi nhuận khác				(25.167.529.359)
Lợi nhuận thuần trước thuế				39.186.515.953
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(17.644.232.735)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(270.925.435)
Lợi nhuận thuần sau thuế				**21.271.357.783**
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	3.672.254.446.465	1.965.867.934.003	(1.875.475.493.412)	3.762.646.887.056
Tài sản không phân bổ				824.722.242.653
Tổng tài sản				**4.587.369.129.709**
Nợ phải trả bộ phận	1.753.630.996.182	806.686.559.434	(754.539.136.238)	1.805.778.419.378
Nợ phải trả không phân bổ				155.561.272.334
Tổng công nợ				**1.961.339.691.712**

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

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025