

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 47

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4603000226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương (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 là thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản; sản xuất, kinh doanh các loại vật liệu xây dựng (không sản xuất gạch nung, ngói nung tại trụ sở chính); sản xuất và kinh doanh nước uống tinh khiết; xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cụm công nghiệp, cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Đình Hà	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 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 1 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 như sau:

Ông Phan Tấn Đạt
Ông Trần Đình Hà

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

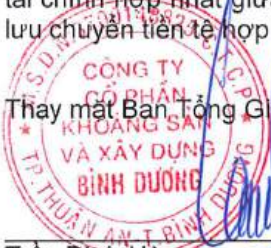
CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đến ngày 29 tháng 8 năm 2025.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 


Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 12315199/68658766-LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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



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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		1.987.756.272.016	1.615.690.618.474
110	I. Tiền	4	33.949.626.308	13.343.676.794
111	1. Tiền		33.949.626.308	13.343.676.794
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	15.1	8.360.000.000	8.360.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.922.397.663.147	1.567.545.778.910
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	77.162.715.101	52.126.982.508
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	448.712.685.132	391.043.873.216
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	571.534.986.985	429.793.681.675
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	888.620.422.314	757.425.560.991
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(63.633.146.385)	(62.844.319.480)
140	IV. Hàng tồn kho	10	15.869.272.346	20.506.607.884
141	1. Hàng tồn kho		15.869.272.346	20.506.607.884
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.179.710.215	5.934.554.886
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	7.179.710.215	5.934.554.886
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.293.041.582.536	2.459.820.174.417
210	I. Khoản phải thu dài hạn		1.053.104.145.773	865.601.908.723
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.053.104.145.773	865.601.908.723
220	II. Tài sản cố định		20.511.616.959	42.037.929.365
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	20.511.616.959	42.037.929.365
222	Nguyên giá		109.538.282.083	206.733.100.137
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(89.026.665.124)	(164.695.170.772)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		1.680.382.990	1.680.382.990
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.680.382.990)	(1.680.382.990)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	13.742.086.000	14.392.255.394
231	1. Nguyên giá		38.361.640.312	38.361.640.312
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(24.619.554.312)	(23.969.384.918)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	290.102.849.100	289.930.118.294
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		290.102.849.100	289.930.118.294
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		816.175.961.430	1.152.620.383.780
251	1. Đầu tư vào các công ty con	15.2	853.803.700.000	1.153.803.700.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(37.627.738.570)	(1.183.316.220)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		99.404.923.274	95.237.578.861
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	93.654.618.004	90.047.438.253
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	5.750.305.270	5.190.140.608
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.280.797.854.552	4.075.510.792.891

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 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		1.829.975.691.798	1.693.851.453.825
310	I. Nợ ngắn hạn		834.679.675.479	787.150.382.353
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	43.621.851.917	26.402.492.284
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	49.675.674.369	61.290.065.104
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	56.772.198.476	40.210.885.044
314	4. Phải trả người lao động		4.404.699.819	3.293.742.205
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	57.256.646.226	37.289.320.504
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	3.932.448.094	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	38.869.600.624	81.698.958.499
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	539.717.281.969	499.669.205.006
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	40.429.273.985	37.295.713.707
330	II. Nợ dài hạn		995.296.016.319	906.701.071.472
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	45.518.985.548	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	168.897.745.134	125.197.744.752
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	757.302.915.763	757.475.395.924
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	24	23.576.369.874	24.027.930.796
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.450.822.162.754	2.381.659.339.066
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	2.450.822.162.754	2.381.659.339.066
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	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		204.432.071.328	196.287.118.254
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		874.289.136.926	813.271.266.312
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		813.271.266.312	778.927.662.142
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		61.017.870.614	34.343.604.170
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.280.797.854.552	4.075.510.792.891

Lương Trọng Tín
Người lập

Nguyễn Hoàng Tâm
Kế toán trưởng

Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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	26.1	204.811.460.718	71.341.632.309
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	204.811.460.718	71.341.632.309
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(121.629.751.951)	(61.832.459.786)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		83.181.708.767	9.509.172.523
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	124.166.645.615	132.329.476.454
22	7. Chi phí tài chính	28	(99.757.891.900)	(88.411.103.781)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(63.285.142.607)	(87.106.404.928)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(3.550.138.352)	(2.350.134.830)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(23.343.710.941)	(20.164.487.928)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		80.696.613.189	30.912.922.438
31	11. Thu nhập khác	31	18.849.195.558	10.243.287.304
32	12. Chi phí khác	31	(16.446.489.853)	(19.141.205.911)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	31	2.402.705.705	(8.897.918.607)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		83.099.318.894	22.015.003.831
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(593.725.564)	(16.013.539)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.3	560.164.662	(42.381.719)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		83.065.757.992	21.956.608.573


Lương Trọng Tín
Người lập


Nguyễn Hoàng Tâm
Kế toán trưởng




Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		83.099.318.894	22.015.003.831
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13	3.775.516.459	7.875.556.153
03	Dự phòng		36.781.688.333	4.782.326.634
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(132.059.680.274)	(133.374.525.108)
06	Chi phí lãi vay	28	63.285.142.607	87.106.404.928
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		54.881.986.019	(11.595.233.562)
09	Giảm các khoản phải thu		178.546.909.315	5.556.482.967
10	Giảm hàng tồn kho		4.637.335.538	89.440.225
11	Tăng các khoản phải trả		83.255.647.601	54.574.050.119
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(5.025.065.886)	7.008.716.081
14	Tiền lãi vay đã trả		(57.688.781.593)	(87.484.916.403)
15	Thuế TNDN đã nộp	18	-	(3.553.869.132)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(8.269.374.026)	(5.420.892.620)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		250.338.656.968	(40.826.222.325)
	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		(193.406.000.000)	(6.968.670.440)
22	Tiền thu thanh lý tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		-	4.132.000.000
23	Tiền chi gửi ngân hàng và cho vay		(306.301.305.310)	(13.767.400.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		164.560.000.000	134.760.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(450.000.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức được chia		63.918.093.418	37.239.835.052
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(271.229.211.892)	(294.604.235.388)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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		-	610.366.416.000
33	Tiền thu từ đi vay		605.605.786.232	639.512.805.269
34	Tiền trả nợ gốc vay		(564.109.281.794)	(950.756.087.808)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		41.496.504.438	299.123.133.461
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		20.605.949.514	(36.307.324.252)
60	Tiền đầu kỳ		13.343.676.794	101.881.866.858
70	Tiền cuối kỳ	4	33.949.626.308	65.574.542.606


Lương Trọng Tín
Người lập


Nguyễn Hoàng Tâm
Kế toán trưởng




Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 06 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4603000226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương (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 là thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản; sản xuất, kinh doanh các loại vật liệu xây dựng (không sản xuất gạch nung, ngói nung tại trụ sở chính); sản xuất và kinh doanh nước uống tinh khiết; xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cụm công nghiệp, cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 136 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 154).

Cơ cấu tổ chức:

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có bốn (4) công ty con trực tiếp, một (1) công ty con gián tiếp và (1) một 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
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Phát triển khu công nghiệp	100	100
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Tỉnh Đồng Nai	Khai thác khoáng sản	100	100
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư KSB)	Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động đầu tư, dịch vụ tài chính, phát triển khu công nghiệp	100	100
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Tỉnh Đồng Nai	Khai thác khoáng sản	100	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước	Tỉnh Đồng Nai	Phát triển khu công nghiệp	88,24	88,24
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	Khai thác khoáng sản, cung cấp vật liệu xây dựng	22,05	22,05

- (*) Trong kỳ, Công ty đang tiến hành các thủ tục để sáp nhập công ty con, Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB – đơn vị thành viên hoạt động trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp vào công ty mẹ. Việc sáp nhập này được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2025, Nghị quyết số 05/2025-NQ/HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 04 tháng 4 năm 2025 và Hợp đồng sáp nhập số 01/2025/HĐSN.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.2. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đề ngày 29 tháng 8 năm 2025.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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 Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận từ việc đầu tư này. Trong trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của 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 riêng giữa niên độ tại thời điểm Công ty chuyển tiền góp vốn để đối tác quản lý và sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

3.11 *Chi phí trả trước*

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

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

Chi phí đền bù và chi phí cấp quyền khai thác

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

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

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

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.16 Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh

Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê ghi nhận theo kỳ

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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. Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

Tiền lãi

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

Cổ tức 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 Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	631.713.004	452.166.182
Tiền gửi ngân hàng	33.317.913.304	12.891.510.612
TỔNG CỘNG	33.949.626.308	13.343.676.794

5. PHẢI THU NGẮN HẠN 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
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT</i>	18.000.000.000	18.000.000.000
Phải thu từ hoạt động kinh doanh	59.162.715.101	34.126.982.508
<i>Công ty TNHH Ngọc Lợi</i>	21.005.743.443	5.439.668.680
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư Song Lộc</i>	8.476.198.830	8.476.198.830
<i>Các khách hàng khác</i>	29.680.772.828	20.211.114.998
TỔNG CỘNG	77.162.715.101	52.126.982.508
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (<i>Thuyết minh số 9</i>)	(33.633.146.385)	(32.844.319.480)
GIÁ TRỊ THUẦN	43.529.568.716	19.282.663.028

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Hoa Lư Bình Phước (*)	431.300.000.000	369.300.000.000
Công ty TNHH Ngọc Lợi	13.007.013.912	13.007.013.912
Công ty TNHH MTV Hưng Lợi Phú	-	4.222.653.100
Các bên khác	4.405.671.220	4.514.206.204
TỔNG CỘNG	448.712.685.132	391.043.873.216

Trong đó:

Trả trước cho người bán bên liên quan

(Thuyết minh số 33)

431.300.000.000 369.300.000.000

Trả trước cho các bên khác

17.412.685.132 21.743.873.216

(*) Công ty tiếp tục thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Hoa Lư Bình Phước ("Hoa Lư"), công ty con gián tiếp của Công ty, theo Hợp đồng Nguyên tắc thuê lại quyền sử dụng đất số 01/HĐNT-HL-KSB ngày 25 tháng 6 năm 2024. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Hoa Lư đang tiếp tục hoàn thiện pháp lý và triển khai thực hiện giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng trên diện tích khu công nghiệp Hoa Lư.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Các bên khác	69.961.089.890	85.461.089.890
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	501.573.897.095	344.332.591.785
TỔNG CỘNG	571.534.986.985	429.793.681.675
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	541.534.986.985	399.793.681.675

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 TNHH Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp KSB	501.573.897.095	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	16
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Lộc Kim	30.000.000.000	Quá hạn	12
Cá nhân khác (**)	37.100.000.000	Ngày 11 tháng 11 năm 2025	15
Công ty TNHH Huệ Minh (*)	2.861.089.890	Quá hạn	11
TỔNG CỘNG	571.534.986.985		

(*) 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.

(**) Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, khoản cho vay đã được hoàn trả một phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	888.620.422.314	757.425.560.991
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	645.000.000.000	569.570.000.000
- Lĩnh vực chứng khoán (i)	475.000.000.000	399.570.000.000
- Lĩnh vực bất động sản (ii)	170.000.000.000	170.000.000.000
Phải thu lãi cho vay	126.878.047.319	83.489.769.095
Lãi từ hợp tác đầu tư	56.055.605.605	39.195.331.632
Phải thu từ hợp đồng chuyển nhượng (iii)	33.500.000.000	33.500.000.000
Tạm ứng nhân viên và đền bù đất (iv)	27.127.535.681	31.602.108.700
Khác	59.233.709	68.351.564
Dài hạn	1.053.104.145.773	865.601.908.723
Hợp đồng hợp tác đền bù giải phóng mặt bằng (v)	1.022.980.000.000	829.980.000.000
Ký quỹ, ký cược	30.124.145.773	35.621.908.723
TỔNG CỘNG	1.941.724.568.087	1.623.027.469.714

Trong đó:

- Phải thu các bên khác	1.818.194.974.384	1.544.630.427.921
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	123.529.593.703	78.397.041.793

(i) Số dư đầu kỳ từ các hợp đồng hợp tác đầu tư trong lĩnh vực chứng khoán với tổng số tiền là 399.570.000.000 VND đã được Công ty tất toán và thu hồi toàn bộ với các đối tác trong kỳ.

Trong tháng 6 năm 2025, 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 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 phải thu từ hợp đồng chuyển nhượng Phú Nam Sơn với một đối tác.

(iv) 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.

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

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

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09A-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

	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	62.844.319.480	57.578.184.567
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	1.817.127.144	6.752.588.120
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(1.028.300.239)	(1.486.453.207)
Số cuối kỳ	63.633.146.385	62.844.319.480

VND

9.2. Nợ quá hạn

	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 MTV Đầu tư Xây dựng	8.476.198.830	(8.476.198.830)	-	8.476.198.830	(8.476.198.830)	-
Song Lộc Công ty TNHH Xây dựng	4.999.416.150	(4.999.416.150)	-	4.999.416.150	(4.999.416.150)	-
Hưng Phát Công ty TNHH	4.594.040.380	(4.594.040.380)	-	4.594.040.380	(4.594.040.380)	-
Khoáng sản Hà Đô Công ty Cổ phần Xây dựng	2.765.064.363	(2.765.064.363)	-	2.765.064.363	(2.765.064.363)	-
Công nghiệp Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	50.797.502.063	(6.298.426.662)	44.499.075.401	13.292.262.785	(5.129.599.757)	8.162.663.028
TỔNG CỘNG	119.632.221.786	(63.633.146.385)	55.999.075.401	82.126.982.508	(62.844.319.480)	19.282.663.028

VND



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. 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 vật liệu	878.974.356	1.895.425.161
Hàng hóa	219.067.200	219.067.200
Công cụ, dụng cụ	7.150.000	155.835.000
TỔNG CỘNG	15.869.272.346	20.506.607.884

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	7.179.710.215	5.934.554.886
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.790.503.754	5.739.154.249
Khác	2.389.206.461	195.400.637
Dài hạn	93.654.618.004	90.047.438.253
Chi phí đền bù	39.075.730.838	36.470.287.846
Chi phí cấp quyền khai thác (*)	37.723.321.455	38.629.346.573
Khác	16.855.565.711	14.947.803.834
TỔNG CỘNG	100.834.328.219	95.981.993.139

(*) 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 22.2)

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	50.746.245.950	135.537.481.290	16.970.846.777	3.478.526.120	206.733.100.137
Mua mới	-	406.000.000	-	-	406.000.000
Thanh lý	-	(88.852.781.631)	(8.748.036.423)	-	(97.600.818.054)
Và ngày 30 tháng 6 năm 2025	50.746.245.950	47.090.699.659	8.222.810.354	3.478.526.120	109.538.282.083
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	20.137.470.853	30.123.892.985	7.872.810.354	2.859.230.253	60.993.404.445
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(34.991.718.376)	(109.859.412.885)	(16.557.020.049)	(3.287.019.462)	(164.695.170.772)
Khấu hao trong kỳ	(738.260.904)	(2.175.353.094)	(164.619.711)	(47.113.356)	(3.125.347.065)
Thanh lý	-	70.207.523.301	8.586.329.412	-	78.793.852.713
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(35.729.979.280)	(41.827.242.678)	(8.135.310.348)	(3.334.132.818)	(89.026.665.124)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	15.754.527.574	25.678.068.405	413.826.728	191.506.658	42.037.929.365
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	15.016.266.670	5.263.456.981	87.500.006	144.393.302	20.511.616.959

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Máy móc, thiết bị	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	23.354.040.227	1.607.721.600	-	13.399.878.485	38.361.640.312
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết					
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(9.992.770.425)	(986.700.376)	-	(12.989.914.117)	(23.969.384.918)
Khấu hao trong kỳ	(482.435.536)	(21.154.230)	-	(146.579.628)	(650.169.394)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(10.475.205.961)	(1.007.854.606)	-	(13.136.493.745)	(24.619.554.312)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	13.361.269.802	621.021.224	-	409.964.368	14.392.255.394
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	12.878.834.266	599.866.994	-	263.384.740	13.742.086.000

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong *Thuyết minh số 26.1 và 27.*

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 lại thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tương đương với giá trị còn lại vào ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
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 mở rộng Khu Công nghiệp Đất Cuốc (*)	51.997.062.410	51.997.062.410
Dự án mỏ đá Tân Mỹ	2.348.964.995	2.208.350.595
Khác	27.307.103.659	22.999.090.445
TỔNG CỘNG (**)	290.102.849.100	289.930.118.294

(*) 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 từ ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn (Thuyết minh số 22.1 và 22.2).

(**) 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 22.1).

15. 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 15.1)	8.360.000.000	8.360.000.000
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 15.2)	853.803.700.000	1.153.803.700.000
TỔNG CỘNG	862.163.700.000	1.162.163.700.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(37.627.738.570)	(1.183.316.220)
GIÁ TRỊ THUẦN	824.535.961.430	1.160.980.383.780

15.1 Đầu tư vào 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 suất là 4,1%/năm.

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB (*)	Phát triển Khu công nghiệp	Đang hoạt động	100	200.000.000.000	100	500.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	Hoạt động đầu tư, dịch vụ tài chính phát triển khu công nghiệp	Đang hoạt động	100	500.000.000.000 (36.845.291.291)	100	500.000.000.000
Hợp tác xã Dịch vụ vận tải Khai khoáng Thăng Long	Khai thác khoáng sản	Đang hoạt động	100	103.803.700.000	100	103.803.700.000
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Khai thác khoáng sản	Đang hoạt động	100	50.000.000.000 (782.447.279)	100	50.000.000.000 (1.183.316.220)
TỔNG CỘNG				853.803.700.000 (37.627.738.570)		1.153.803.700.000 (1.183.316.220)

(*) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc rút một phần vốn góp vốn vào Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB ("IDC") với số tiền là 300.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. 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
Công ty TNHH MTV Hưng Lợi Phú	1.180.278.221	-
Khác	8.032.493.596	16.518.399.264
TỔNG CỘNG	43.621.851.917	26.402.492.284

17. 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	186.448.969	187.004.916
TỔNG CỘNG	49.675.674.369	61.290.065.104

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Thuế giá trị gia tăng	14.553.321.064	20.199.243.546	(9.092.690.864)	25.659.873.746
Thuế tài nguyên	11.102.336.851	13.097.572.020	(10.490.799.218)	13.709.109.653
Phí bảo vệ môi trường	11.006.779.119	11.660.090.132	(10.224.138.079)	12.442.731.172
Thuế TNCN	3.256.574.924	2.716.088.933	(1.605.905.516)	4.366.758.341
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	593.725.564	-	593.725.564
Thuế khác	291.873.086	(187.641.008)	(104.232.078)	-
TỔNG CỘNG (*)	40.210.885.044	48.079.079.187	(31.517.765.755)	56.772.198.476

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã thanh toán tiền thuế và phí với tổng cộng 21.749.477.634 VND cho cơ quan nhà nước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí lãi vay	40.229.781.799	33.550.064.039
Khác	17.026.864.427	3.739.256.465
TỔNG CỘNG	57.256.646.226	37.289.320.504

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	3.932.448.094	-
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cuốc	3.932.448.094	-
Dài hạn	45.518.985.548	-
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cuốc	45.518.985.548	-
TỔNG CỘNG	49.451.433.642	-

21. PHẢI TRẢ KHÁC

		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	38.869.600.624	81.698.958.499
Mượn không lãi suất (*)	12.300.000.000	56.206.620.596
Phải trả thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng Quản trị và các ủy ban, và thường cán bộ quản lý điều hành	12.876.640.815	12.973.452.040
Khác	13.692.959.809	12.518.885.863
Dài hạn	168.897.745.134	125.197.744.752
Ký quỹ, ký cược (**)	168.897.745.134	125.197.744.752
TỔNG CỘNG	207.767.345.758	206.896.703.251
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	10.000.000.000	36.800.000.000
Phải trả các bên khác	197.767.345.758	170.096.703.251

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

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Trả nợ vay	Phân loại lại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Ngắn hạn	499.669.205.006	408.629.179.232	(478.300.352.269)	109.719.250.000	-	539.717.281.969
Vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)	157.140.185.829	306.150.126.230	(263.465.545.814)	-	-	199.824.766.245
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	299.451.000.000	99.250.000.000	(211.373.250.000)	109.719.250.000	-	297.047.000.000
(Thuyết minh số 22.2)	43.078.019.177	3.229.053.002	(3.461.556.455)	-	-	42.845.515.724
Vay ngắn hạn các bên khác (Thuyết minh số 22.3)	757.475.395.924	399.782.243.364	(291.250.929.525)	(109.719.250.000)	1.015.456.000	757.302.915.763
Dài hạn	236.770.000.000	55.142.000.000	-	(109.719.250.000)	-	182.192.750.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	228.895.393.924	347.276.607.000	(291.250.929.525)	-	-	284.921.071.399
Vay dài hạn bên liên quan (Thuyết minh số 22.4)	300.000.000.000	-	-	-	-	300.000.000.000
Trái phiếu thường (Thuyết minh số 22.5)	(8.189.998.000)	(2.636.363.636)	-	-	1.015.456.000	(9.810.905.636)
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 22.5)	1.257.144.600.930	808.411.422.596	(769.551.281.794)	-	1.015.456.000	1.297.020.197.732
TỔNG CỘNG	808.411.422.596	808.411.422.596	(769.551.281.794)	-	1.015.456.000	1.297.020.197.732

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.1 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 %/năm	Hình thức đảm bảo
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 14).
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			

22.2 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 %/năm	Hình thức đảm bảo
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	7 10,5% - 11%	Quyền khai thác mỏ đá xây dựng (Thuyết minh số 11). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hoặc sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuốc (Thuyết minh số 14).
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	297.047.000.000			
- Vay dài hạn	182.192.750.000			

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.3 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 %/năm	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm
Bà Trần Thị Thúy Phương	40.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	12,0%	Bổ sung vốn lưu động	Vay tín chấp Toàn bộ cổ phiếu quỹ của Công ty (Thuyết minh số 25.2)
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	
TỔNG CỘNG	42.845.515.724				

22.4 Vay dài hạn từ các bên liên quan

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	201.560.722.599	Ngày 1 tháng 4 năm 2027	8,00%	Vay tín chấp
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	61.975.598.589	Ngày 1 tháng 4 năm 2027	8,00%	Vay tín chấp
Công ty TNHH Cao Lãnh Minh Long KSB	21.384.750.211	Ngày 1 tháng 4 năm 2027	8,00%	Vay tín chấp
TỔNG CỘNG	284.921.071.399			

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

22.5 Trái phiếu thường

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	VND
KSBH2429001 (i)			
Chi phí phát hành trái phiếu	300.000.000.000 (9.810.905.636)	300.000.000.000 (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 và không kèm chứng quyền được bảo đảm bằng tài sản 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 thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Hoa Lư Bình Phước theo Hợp đồng Nguyên tắc thuê lại quyền sử dụng đất số 01/HĐNT-HL-KSB ngày 25 tháng 6 năm 2024, như được trình bày trong *Thuyết minh số 6*.

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

- Quyền sử dụng đất 42.482 m² đang tồn tại của dự án Khu công nghiệp Đất Cuốc;
 - 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 công 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. 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 (<i>Thuyết minh số 25.1</i>)	11.402.934.304	2.952.680.486
Sử dụng quỹ	(8.269.374.026)	(5.727.000.701)
Số cuối kỳ	<u>40.429.273.985</u>	<u>35.013.693.155</u>

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	VND		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Dự phòng chi phí cải tạo, phục hồi môi trường	21.619.080.796	125.563.656	(1.035.104.328)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	<u>2.408.850.000</u>	<u>866.492.950</u>	<u>(408.513.200)</u>
TỔNG CỘNG	<u>24.027.930.796</u>	<u>992.056.606</u>	<u>(1.443.617.528)</u>



Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							VND
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		191.011.906.042	778.127.662.142	1.732.099.246.684
Phát hành cổ phiếu	381.479.010.000		228.887.406.000		-	-	610.366.416.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	21.956.608.573	21.956.608.573
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	-	2.109.057.490	(2.109.057.490)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.952.680.486)	(2.952.680.486)
Thủ 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)	193.120.963.532	793.322.532.739	2.358.544.450.771
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)	196.287.118.254	813.271.266.312	2.381.659.339.066
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	83.065.757.992	83.065.757.992
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển (*)	-	-	-	-	8.144.953.074	(8.144.953.074)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(11.402.934.304)	(11.402.934.304)
Thủ 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)	204.432.071.328	874.289.136.926	2.450.822.162.754

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn 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 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 để 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.

25.2 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		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	114.779.103	114.779.103
Số lượng cổ phiếu quỹ (*)		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(335.400)	(335.400)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	114.443.703	114.443.703

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

- (*) Toàn bộ cổ phiếu quỹ của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (Thuyết minh số 22.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.3 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	<u>1.147.791.030.000</u>	<u>1.147.791.030.000</u>

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu thuần từ 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 thuần từ bán hàng	170.397.230.905	71.341.632.309
Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần (*)	18.270.000.000	-
Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê	<u>16.144.229.813</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>204.811.460.718</u>	<u>71.341.632.309</u>

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

	VND			
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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	18.270.000.000	268.676.471	-	-
Giá vốn dịch vụ cung cấp	<u>(787.184.334)</u>	<u>(11.576.240)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Lợi nhuận gộp	<u>17.482.815.666</u>	<u>257.100.231</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 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
Lợi nhuận được chia và lợi tức nhận được từ các hợp đồng hợp tác đầu tư	59.000.000.000	84.058.491.000
Lãi cho vay	64.821.293.197	48.251.653.104
Lãi tiền gửi	345.352.418	19.332.350
TỔNG CỘNG	124.166.645.615	132.329.476.454

27. 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	117.983.461.675	61.832.459.786
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê	2.859.105.942	-
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	787.184.334	-
TỔNG CỘNG	121.629.751.951	61.832.459.786

28. 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	63.285.142.607	87.106.404.928
Dự phòng các khoản đầu tư	36.444.422.350	1.244.762.879
Khác	28.326.943	59.935.974
TỔNG CỘNG	99.757.891.900	88.411.103.781

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. 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	3.550.138.352	2.350.134.830
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.518.175.097	1.090.560.465
Chi phí nhân viên	290.032.310	833.175.687
Chi phí khấu hao 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	23.343.710.941	20.164.487.928
Chi phí nhân viên	15.357.971.140	9.764.441.504
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.016.206.779	3.886.063.215
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	788.826.905	3.748.546.422
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	213.582.384	391.347.126
Chi phí khác	1.967.123.733	2.374.089.661
TỔNG CỘNG	26.893.849.293	22.514.622.758

30. 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	62.060.911.098	29.812.575.868
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	44.319.132.159	22.953.200.230
Chi phí nhân viên	21.788.055.897	14.907.922.292
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2.933.573.976	3.399.263.812
Chi phí khác	17.421.928.114	13.274.120.342
TỔNG CỘNG	148.523.601.244	84.347.082.544

31. 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	18.849.195.558	10.243.287.304
Tiền điện	10.800.717.367	6.138.239.580
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	7.893.034.659	1.045.048.654
Thu nhập từ tiền bồi thường đền bù	-	2.908.452.980
Khác	155.443.532	151.546.090
Chi phí khác	(16.446.489.853)	(19.141.205.911)
Tiền điện	(8.928.572.697)	(5.055.046.459)
Chi phí khấu hao và phân bổ tài sản không sử dụng	(7.515.520.546)	(5.777.766.141)
Chi phí phạt	-	(6.047.844.709)
Khác	(2.396.610)	(2.260.548.602)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	2.402.705.705	(8.897.918.607)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 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	593.725.564	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu từ các kỳ trước	-	16.013.539
Chi phí thuế TNDN hiện hành	593.725.564	16.013.539
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(560.164.662)	42.381.719
TỔNG CỘNG	33.560.902	58.395.258

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	83.099.318.894	22.015.003.831
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	16.619.863.779	4.403.000.766
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	169.344.145	1.559.352.756
Lỗi thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	6.357.945.618
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	-	16.013.539
Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh (Khấu trừ) điều chỉnh thuế TNDN	-	1.155.553.228
theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP (*)	(4.955.647.022)	3.378.227.551
Thu nhập cổ tức, lợi nhuận được chia	(11.800.000.000)	(16.811.698.200)
Chi phí thuế TNDN	33.560.902	58.395.258

(*) 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 giảm chi phí TNDN trong kỳ hiện hành với tổng giá trị là 4.955.647.022 (kỳ trước: tăng 3.378.227.551 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

32.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

		VND	
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày
		30 tháng 6 năm 2025	30 tháng 6 năm 2024
Chi phí cải tạo môi trường	4.141.908.025	4.323.816.159	(181.908.135)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	573.365.950	481.770.000	91.595.950
Chi phí phải trả	1.035.031.295	384.554.449	650.476.847
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.750.305.270	5.190.140.608	
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng		560.164.662	(42.381.719)

32.4 Lỗ thuế chuyển sang kỳ sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 25.009.216.022 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 25.009.216.022 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai, Chi tiết như sau:

		VND	
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/06/2025	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2025
		Lỗ tính thuế (*)	Không được chuyển lỗ
2023	2028	8.084.655.669	-
2024	2029	16.924.560.353	-
TỔNG CỘNG		25.009.216.022	25.009.216.022

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 25.009.216.022 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

					VND
Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh (*)	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2025		Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30 tháng 6 năm 2025
				Khấu trừ trong kỳ	
2023	2028	11.272.652.158	-	(11.272.652.158)	-
2024	2029	23.571.904.291	-	(13.505.582.954)	10.066.321.337
TỔNG CỘNG		34.844.556.449	-	(24.778.235.112)	10.066.321.337

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Công ty con
Hợp tác xã Dịch vụ vận tải Khai khoáng Thăng Long	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	Công ty con
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần DRH Holdings	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con của Cổ đông lớn
Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch Hội đồng quản trị ("HĐQT")
Ông Hoàng Nguyên Bình	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Đình Hà	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Lê Hoài Nam	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp 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
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Đi vay	343.946.343.000	180.417.112.000
	Thu hồi vốn góp	300.000.000.000	-
	Lợi nhuận được chia	59.000.000.000	75.000.000.000
	Trả tiền vay	291.184.560.401	96.361.537.848
	Lãi đi vay	2.406.901.350	1.056.160.904
	Trả lãi đi vay	-	5.838.462.152
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	Thu tiền cho vay	120.060.000.000	72.820.000.000
	Lãi cho vay	45.127.005.525	21.061.590.227
	Cho vay	277.301.305.310	13.767.400.000
	Góp vốn	-	450.000.000.000
Công ty TNHH Cao Minh Long KSB	Lãi vay	849.509.014	861.213.233
	Đi vay	-	11.744.000
	Trả tiền vay	66.369.124	103.924.038
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Đi vay	3.330.264.000	322.617.000
	Lãi vay	2.372.235.253	2.335.757.603
	Mua tài sản	-	50.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước	Chuyển tiền theo Hợp đồng Nguyên tắc thuê lại quyền sử dụng đất	62.000.000.000	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	Lãi cho vay	123.524.047.318	78.397.041.793
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Chi hộ	5.546.385	-
TỔNG CỘNG		123.529.593.703	78.397.041.793
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	Cho vay	501.573.897.095	344.332.591.785
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Lãi vay	11.412.512.837	9.005.611.487
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Lãi vay	10.368.960.787	7.996.725.534
Công ty TNHH Cao Lãnh Minh Long KSB	Lãi vay	3.883.366.258	3.033.857.244
TỔNG CỘNG		25.664.839.882	20.036.194.265
Phải trả dài hạn khác			
Bà Vũ Tố Uyên	Mượn không lãi suất	10.000.000.000	36.800.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước	Chuyển tiền theo Hợp đồng Nguyên tắc thuê lại quyền sử dụng đất	431.300.000.000	369.300.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			VND
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vay dài hạn			
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Vay	201.560.722.599	148.798.940.000
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Vay	61.975.598.589	58.645.334.589
Công ty TNHH Cao Lãnh Minh Long KSB	Vay	21.384.750.211	21.451.119.335
TỔNG CỘNG		284.921.071.399	228.895.393.924

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	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 Hoàng Sơn	216.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Nhật	450.000.000	-
(từ ngày 15 tháng 01 năm 2025)		
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê đất theo hợp đồng thuê hoạt động các mỏ đá, mỏ sét và nhà xưởng, Vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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
Từ 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, 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	-	-

Cam kết các hợp đồng xây dựng

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

35. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Không có sự kiện trọng yếu nào khác 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 riêng giữa niên độ này của Công ty.


Lương Trọng Tín
Người lập


Nguyễn Hoàng Tâm
Kế toán trưởng




Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025