Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU BÌNH LONG
Cơ quan:
Ngày ký: 04-08-2026 11:04:13 +07:00

Mẫu số 01-A

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN CAO SU BÌNH LONG

Số: 146/MH3/2026

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 04 tháng 8 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP khu công nghiệp cao su Bình Long thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) bán niên năm 2026 đã soát xét với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CTCP khu công nghiệp cao su Bình Long.

- Mã chứng khoán: MH3.

- Địa chỉ: Khu công nghiệp Minh Hưng III, Phường Minh Hưng, thành phố Đồng Nai.

- Điện thoại liên hệ/Tel: 02713.645206 Fax: 02713.645204.

- Email: vanphongblip@gmail.com.

Website: WWW.BLIP.VN

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC bán niên năm 2026 đã soát xét.

[X] BCTC riêng (TCĐKGD không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

[ ] BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

[ ] BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kề toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

[ ] Có [ ] Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

[ ] Có [ ] Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: .04.../8/2026 tại đường dẫn: https://blip.vn/tin-doanh-nghiep-minh-hung-cong-bo.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

Phó Tổng Giám Đốc

Huỳnh Văn Thi

Tài liệu đính kèm:
- BCTC bán niên năm 2026 đã soát xét.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU BÌNH LONG

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO KỲ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN 30/06/2026

MỤC LỤC

	TRANG
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	**01 – 02**
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	**03**
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	04 – 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	07
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	08 – 28

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4403000090 đăng ký lần đầu ngày 09/10/2007, lần 11 số 3800378251 ngày 19/05/2026 do Sở Tài chính Thành phố Đồng Nai cấp.

Trụ sở chính của công ty: Khu công nghiệp Minh Hưng III, Phường Minh Hưng, Thành phố Đồng Nai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập Báo cáo này gồm:

Ông Hoàng Văn Xuyên	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 25/06/2026)
Ông Nguyễn Thành Sơn	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 25/06/2026)
Ông Dương Duy Phú	Thành viên
Ông Phan Huy Thành	Thành viên
Ông Trịnh Xuân Tiến	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Tú	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25/06/2026)
Ông Đỗ Chí Hiếu	Thư ký HĐQT, kiêm người Quản trị, Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 25/06/2026)

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập Báo cáo này gồm:

Ông Phan Huy Thành	Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Văn Thi	Phó Tổng Giám đốc

Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập Báo cáo này gồm:

Ông Vũ Mạnh Xuân Tùng	Trưởng ban
Ông Lê Đức Lê Văn	Thành viên
Ông Đinh Thanh Toàn	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam (AVA) đã thực hiện soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài Chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 3600378263 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU BÌNH LONG
P. MINH HƯNG - TP. ĐỒNG NAI

Phan Huy Thành
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam
Tầng 14 tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội
T: (+84 24) 3868 9566 (+84 24) 3868 9588
F: (+84 24) 3868 6248 W: www.kiemtoanava.com.vn

Số: 567/BCKT-TC/AVA.NV9

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long được lập ngày 30/07/2026 từ trang 4 đến trang 28, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo (gọi chung là "Báo cáo tài chính")

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2026 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Mai Quang Hiệp

Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số
1320-2023-126-1

Ngày 31 tháng 07 năm 2026

Thành viên Hãng kiểm toán MGI Quốc tế
mgi worldwide

Mẫu số B01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**864.863.737.019**	**848.309.773.483**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		***2.462.236.106***	***9.968.212.552***
1. Tiền	111	5	2.462.236.106	9.968.212.552
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		***845.134.084.520***	***824.971.001.010***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	845.134.084.520	824.971.001.010
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		***16.889.002.593***	***13.113.497.922***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	19.676.965.101	24.250.536.221
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.766.760.128	988.002.172
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	1.647.579.790	1.253.550.324
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	10	(6.202.302.426)	(13.378.590.795)
IV. Hàng tồn kho	140		***248.073.087***	***128.673.429***
1. Hàng tồn kho	141	11	248.073.087	128.673.429
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		***130.340.713***	***128.388.570***
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	12	130.340.713	128.388.570
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**343.763.534.814**	**352.498.709.860**
I. Tài sản cố định	220		***84.287.384.893***	***88.253.163.897***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	84.287.384.893	88.253.163.897
- Nguyên giá	222		154.226.243.510	154.226.243.510
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(69.938.858.617)	(65.973.079.613)
II. Bất động sản đầu tư	240	14	***116.365.793.796***	***121.984.080.746***
- Nguyên giá	241		224.434.237.592	224.434.237.592
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(108.068.443.796)	(102.450.156.846)
III. Tài sản dở dang dài hạn	250		***24.024.265.584***	***23.861.663.853***
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	24.024.265.584	23.861.663.853
IV. Tài sản dài hạn khác	270		***119.086.090.541***	***118.399.801.364***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	16	119.086.090.541	118.399.801.364
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**1.208.627.271.833**	**1.200.808.483.343**

Mẫu số B01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**662.853.754.060**	**641.563.658.335**
I. Nợ ngắn hạn	310		***108.320.796.678***	***78.340.557.044***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	6.540.078.309	5.826.222.750
2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	18	40.139.223.117	1.763.687.517
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	12	4.495.561.497	10.950.619.219
4. Phải trả người lao động	315		1.053.661.508	909.660.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	-	684.170.494
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	20	21.736.142.966	23.975.223.103
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	32.539.276.496	34.191.031.178
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.816.852.785	39.942.783
II. Nợ dài hạn	330		***554.532.957.382***	***563.223.101.291***
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	19	12.666.680.379	12.666.680.379
2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	20	541.866.277.003	550.556.420.912
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	22	**545.773.517.773**	**559.244.825.008**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		240.000.000.000	240.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		240.000.000.000	240.000.000.000
2. Thặng dư vốn	412		215.713.888.362	215.713.888.362
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		62.376.936.646	60.775.000.000
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		27.682.692.765	42.755.936.646
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		-	288.521
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		27.682.692.765	42.755.648.125
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.208.627.271.833**	**1.200.808.483.343**

Lê Thị Hoàng Thảo	**Lê Văn Thành Thông**	**Phan Huy Thành**
Người lập biểu	**Phụ trách kế toán**	**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2026

Mẫu số B02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	52.009.582.757	48.776.453.021
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**52.009.582.757**	**48.776.453.021**
4. Giá vốn hàng bán	11	25	36.313.607.172	31.770.436.940
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**15.695.975.585**	**17.006.016.081**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	26	21.463.492.662	18.799.556.260
8. Chi phí tài chính	23	27	922.192	-
9. Chi phí bán hàng	25	28	48.172.280	48.172.280
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	1.719.599.610	8.659.407.817
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	**30**		**35.390.774.165**	**27.097.992.244**
12. Thu nhập khác	31	29	934.933.882	1.259.004.285
13. Chi phí khác	32	30	1.330.381.072	1.914.874
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(395.447.190)**	**1.257.089.411**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**34.995.326.975**	**28.355.081.655**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	7.312.634.210	5.743.100.316
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**27.682.692.765**	**22.611.981.339**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	32	1.117	885
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71			-

Lê Thị Hoàng Thảo	**Lê Văn Thành Thông**	**Phan Huy Thành**
Người lập biểu	**Phụ trách kế toán**	**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2026

Mẫu số B03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	48.316.992.088	42.049.179.706
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(32.554.376.367)	(29.329.327.659)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(4.966.748.546)	(6.589.987.447)
4. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(13.832.965.720)	(1.836.965.983)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	2.439.435.876	15.244.148.748
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(8.183.336.337)	(5.938.151.318)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(8.780.999.006)**	**13.598.896.047**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(352.880.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(410.499.792.000)	(206.934.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ đơn vị khác	24	396.000.000.000	197.200.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	15.800.138.378	6.318.569
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**1.300.346.378**	**(10.080.561.431)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(24.464.400)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(24.464.400)**	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(7.505.117.028)**	**3.518.334.616**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**9.968.212.552**	**1.863.090.848**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(859.418)	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**2.462.236.106**	**5.381.425.464**

Lê Thị Hoàng Thảo	**Lê Văn Thành Thông**	**Phan Huy Thành**
Người lập biểu	**Phụ trách kế toán**	**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4403000090 đăng ký lần đầu ngày 09/10/2007, lần 11 số 3800378251 ngày 19/05/2026 do Sở Tài chính Thành phố Đồng Nai cấp.

Trụ sở chính của công ty: Khu công nghiệp Minh Hưng III, Phường Minh Hưng, Thành phố Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 240.000.000.000 đồng; Tổng số cổ phần là 24.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/01 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là: 68 người (Tại ngày 31/12/2025 là 69 người)

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm: Kinh doanh cho thuê đất và các dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật dân cư; Kinh doanh nhà ở; cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi; Kinh doanh dịch vụ cảng, bến bãi; Xây dựng công trình đường bộ và đường sắt; Thi công xây dựng thủy lợi; Chuẩn bị mặt bằng; Đầu tư tài chính; Thu gom và xử lý rác thải, chất thải;

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán 6 tháng từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026; số liệu so sánh được trình bày lại tương ứng.

Báo cáo tài chính kỳ này được lập cho kỳ kế toán đầu tiên kể từ khi Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính là số liệu tại ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán; số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét. Các số liệu này được lập theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC và đã được chuyển đổi, trình bày lại theo các chỉ tiêu của Thông tư số 99/2025/TT-BTC theo hướng dẫn tại Công văn số 842/CSVN-TCKT ngày 31/03/2026 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2026 và thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Kể từ ngày 01/01/2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của mình. Đây là kỳ kế toán đầu tiên Công ty lập Báo cáo tài chính Theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính cũng như các quy định pháp lý có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính kèm theo.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm Báo cáo.

4.3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

4.4. Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

4.5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền (hoặc nhập trước xuất trước hoặc thực tế đích danh hoặc phương pháp giá bán lẻ trong trường hợp hàng hóa). Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

4.6. Tài sản cố định và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

	Năm 2026
	Số năm
Máy móc thiết bị động lực	10 – 15 năm
Máy móc, thiết bị công tác	8 – 10 năm
Dụng cụ làm việc, đo lường, thí nghiệm	08 năm
Thiết bị và phương tiện vận tải	8 – 20 năm
Dụng cụ quản lý	6 – 8 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 30 năm
Súc vật, vườn cây lâu năm	08 năm
Các tài sản cố định chưa quy định trong các nhóm trên	15 năm
Tài sản cố định vô hình khác	15 năm

4.7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 20 năm.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.9. Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước và các khoản chi phí trả trước khác.

Tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Chi phí thành lập bao gồm các chi phí phát sinh trong quá trình thành lập Công ty trước ngày có Giấy chứng nhận đầu tư và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí thành lập được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm kể từ ngày Công ty chính thức đi vào hoạt động.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí quảng cáo và chi phí đào tạo phát sinh trong giai đoạn trước khi Công ty đi vào hoạt động chính thức và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

4.10. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

4.11. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.12. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

4.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

4.14. Thuế

Chi phí thuế TNDN hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các ưu đãi về Thuế

Theo giấy chứng nhận đầu tư số 44221000066 ngày 15/07/2008 do Ban quản lý Khu công nghiệp Bình Phước cấp, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long được ưu đãi mức thuế suất, miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp và tiền thuê đất như sau:

- Đối với lĩnh vực kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh (năm 2009) và bằng 28% (nay là 20%) cho thời gian còn lại. Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2009) và giảm 50% trong 9 năm tiếp theo.

- Đối với lĩnh vực kinh doanh dịch vụ: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm là 20% trong vòng 10 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh (năm 2012) và bằng 28% (nay là 20%) cho thời gian còn lại. Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 2 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2012) và giảm 50% trong 6 năm tiếp theo.

- Đối với hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng III được miễn tiền thuê đất trong 15 năm kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động (năm 2011)

4.15. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc đưa ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;

- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	339.294.145	27.673.737
Tiền gửi ngân hàng	2.122.941.961	9.940.538.815
	2.462.236.106	**9.968.212.552**

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	**845.134.084.520**	**845.134.084.520**	**824.971.001.010**	**824.971.001.010**
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	822.148.792.000	822.148.792.000	807.649.000.000	807.649.000.000
- Lãi dự thu	22.985.292.520	22.985.292.520	17.322.001.010	17.322.001.010
	845.134.084.520	**845.134.084.520**	**824.971.001.010**	**824.971.001.010**

(1) Tại ngày 30/06/2026, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng có giá trị 822.148.792.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,5%/năm đến 8%/năm.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**17.949.180.497**	**5.616.463.342**	**22.824.200.963**	**12.792.751.711**
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Giải pháp Xanh Bình Phước	3.160.112.616	3.006.340.477	5.189.980.470	5.125.872.101
Công ty TNHH TMDV Sản xuất Tân An	1.388.669.997	530.144.456	1.388.236.889	282.948.366
Công ty Cổ phần Giấy Khôi Nguyên	1.294.052.273	-	1.104.645.475	-
Công ty Cổ phần Giấy Minh Hưng	1.081.976.213	-	1.138.767.894	-
Công ty TNHH Quốc tế YeeHung	865.581.280	421.526.320	640.276.000	305.287.600
CTY TNHH MTV Bến Thượng Hải	860.290.636	696.818.673	860.290.636	637.682.772
Công ty TNHH MTV Thùy Trâm	651.960.720	343.335.734	582.874.649	412.601.365
Công ty Cổ phần Mầm non Tư thục Hoa Mai	585.837.145	585.837.145	586.873.451	585.837.145
Công ty TNHH Long Fa Việt Nam	573.211.754	-	543.463.867	-
Công ty Cổ phần Giấy Ưu Việt	71.089.114	32.460.537	5.566.565.134	5.442.522.362
Các khoản phải thu khác	7.416.398.749	-	5.222.226.498	-
b. Phải thu khách hàng các bên liên quan	**1.727.784.604**	**-**	**1.426.335.258**	**-**
Công ty CP Gỗ MDF Dongwha	1.727.784.604		1.426.335.258	-
	19.676.965.101	**5.616.463.342**	**24.250.536.221**	**12.792.751.711**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải trả trước cho người bán ngắn hạn	**1.766.760.128**	**585.839.084**	**988.002.172**	**585.839.084**
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Chơn Thành	700.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Nhật Quang Minh	510.839.084	510.839.084	510.839.084	510.839.084
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại S.Q	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Trả trước cho người bán khác	505.921.044	25.000.000	427.163.088	25.000.000
	1.766.760.128	**585.839.084**	**988.002.172**	**585.839.084**

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**1.647.579.790**	**-**	**1.253.550.324**	**-**
Tạm ứng	1.419.856.155	-	1.163.988.804	-
Phải thu khác	227.723.635	-	89.561.520	-
	1.647.579.790	**-**	**1.253.550.324**	**-**

10. NỢ XẤU

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc	Giá có thể thu hồi	Giá trị gốc	Giá có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng				
Công ty Cổ phần Giấy Ưu Việt	71.089.114	38.628.577	5.566.565.134	124.042.772
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Giải pháp xanh Bình Phước	3.160.112.616	153.772.139	5.189.980.470	64.108.369
Công ty TNHH MTV Thùy Trâm	651.960.720	308.624.986	582.874.649	170.273.284
Công ty TNHH MTV Bến Thượng Hải	860.290.636	163.471.963	860.290.636	222.607.864
Công ty Cổ phần Mầm non Tư thục Hoa Mai	585.837.145	-	586.873.451	1.036.306
Công ty TNHH TMDV SX Tân An	1.388.669.997	858.525.541	1.388.236.889	1.105.288.523
Công ty TNHH Quốc tế Yeehung	865.581.280	444.054.960	640.276.000	334.988.400
Trả trước cho người bán				
Công ty TNHH Xây dựng Nhật Quang Minh	510.839.084	-	510.839.084	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại S.Q	50.000.000	-	50.000.000	-
Công ty Cổ phần Châu Minh Long	25.000.000	-	25.000.000	-
	8.169.380.592	**1.967.078.166**	**15.400.936.313**	**2.022.345.518**

11. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	178.938.137	-	67.040.479	-
Công cụ, dụng cụ	69.134.950	-	61.632.950	-
	248.073.087	**-**	**128.673.429**	**-**

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI TRẢ NHÀ NƯỚC (Phụ lục 01)

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (Phụ lục 02)

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Cơ sở hạ tầng	Đường sá	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2026	**48.793.592.427**	**175.640.645.165**	**224.434.237.592**
Tại ngày 30/06/2026	**48.793.592.427**	**175.640.645.165**	**224.434.237.592**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2026	**22.934.309.675**	**79.515.847.171**	**102.450.156.846**
Khấu hao trong năm	983.568.338	4.634.718.612	5.618.286.950
Tại ngày 30/06/2026	**23.917.878.013**	**84.150.565.783**	**108.068.443.796**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2026	**25.859.282.752**	**96.124.797.994**	**121.984.080.746**
Tại ngày 30/06/2026	**24.875.714.414**	**91.490.079.382**	**116.365.793.796**

Giá trị hợp lý của BĐS đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban TGĐ Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán

15. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				
- Kênh thoát nước ngoài hàng rào khu công nghiệp (*)	15.980.130.867	15.980.130.867	15.980.130.867	15.980.130.867
- Hạ tầng kỹ thuật giao thông	1.807.764.278	1.807.764.278	1.807.764.278	1.807.764.278
- Mở rộng Khu công nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn 2	2.411.272.554	2.411.272.554	2.248.670.823	2.248.670.823
- Các chi phí đầu tư xây dựng khác	3.825.097.885	3.825.097.885	3.825.097.885	3.825.097.885
	24.024.265.584	**24.024.265.584**	**23.861.663.853**	**23.861.663.853**

(*) Thông tin chi tiết về công trình Kênh thoát nước ngoài hàng rào KCN:

- Tên công trình: Kênh thoát nước ngoài hàng rào KCN Minh Hưng III
- Địa điểm đầu tư: KCN Minh Hưng III
- Chủ đầu tư: Công ty CP KCN Cao su Bình Long
- Mục tiêu đầu tư: Thoát nước mặt về mùa mưa lũ cho 300 Ha KCN Minh Hưng III và 300 Ha vùng lân cận, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển hạ tầng, thu hút đầu tư
- Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước theo quyết định số 43/2009/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ và nguồn vốn kinh doanh

16. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dài hạn	**119.086.090.541**	**118.399.801.364**
Chi phí đền bù cây cao su (*)	3.821.995.314	3.887.006.854
Chi phí rà phá bom mìn	1.167.354.325	1.188.990.413
Chi phí san lấp mặt bằng	825.084.794	840.110.694
Chi phí hoa hồng môi giới (**)	3.098.019.354	3.146.191.634
Tiền thuê đất (***)	103.933.606.199	103.933.606.199
Chi phí sửa chữa	3.137.005.873	3.183.961.723
Chi phí đo vẽ bản đồ địa chính	870.666.815	879.686.133
Chi phí giai đoạn chuẩn bị đầu tư	1.806.871.956	1.059.556.664
Chi phí công cụ dụng cụ phân bổ	132.644.593	162.652.518
Chi phí trả trước khác	292.841.318	118.038.532
Cộng	**119.086.090.541**	**118.399.801.364**

(*) Đây là khoản chi phí đền bù cây Cao su khi giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Minh Hưng III. Công ty đang thực hiện phân bổ khoản chi phí này theo thời gian hoạt động của dự án

(**) Đây là khoản chi phí hoa hồng cho người giới thiệu khách hàng thuê đất trong khu công nghiệp của Công ty.

(***) Đây là khoản tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê theo các Thông báo tiền thuê đất của Cục thuế Tỉnh Bình Phước nay thuộc Thành phố Đồng Nai với tổng diện tích đất 2.173.538 m2 thuộc dự án Khu công nghiệp Minh Hưng III (Thông tin chi tiết tại thuyết minh số 23)

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Giá trị	Khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**6.540.078.309**	**6.540.078.309**	**5.826.222.750**	**5.826.222.750**
Công ty TNHH MTV Nước Biwase Bình Phước	4.998.601.537	4.998.601.537	3.766.386.324	3.766.386.324
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển TM Hoàng Nguyên	430.160.080	430.160.080	430.160.080	430.160.080
Công ty TNHH Môi trường Cao Gia Quý	114.945.480	114.945.480	73.906.560	73.906.560
Phải trả người bán khác	996.371.212	996.371.212	1.555.769.786	1.555.769.786
	6.540.078.309	**6.540.078.309**	**5.826.222.750**	**5.826.222.750**

18. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	40.139.223.117	1.763.687.517
Cộng	**40.139.223.117**	**1.763.687.517**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn	-	**684.170.494**
Trích trước chi phí tiền lương dự phòng	-	684.170.494
b. Dài hạn	**12.666.680.379**	**12.666.680.379**
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS đã bán (*)	12.666.680.379	12.666.680.379
	12.666.680.379	**13.350.850.873**

(*) Bao gồm các khoản trích trước theo dự án về chi phí khấu hao bất động sản đầu tư, chi phí đền bù cây cao su, chi phí rà phá bom mìn, san lấp mặt bằng...

20. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn	**21.736.142.966**	**23.975.223.103**
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất khu công nghiệp	21.736.142.966	23.975.223.103
b. Dài hạn	**541.866.277.003**	**550.556.420.912**
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất khu công nghiệp	541.866.277.003	550.556.420.912
Cộng	**563.602.419.969**	**574.531.644.015**

21. PHẢI TRẢ PHẢI NỘP KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.960.219.864	2.014.219.864
Kinh phí công đoàn	10.941.947	63.546.433
Nguồn Kinh Phí hình thành TSCĐ (1)	19.668.099.631	21.163.413.091
Nguồn kinh phí (2)	10.900.015.054	10.900.015.054
Phải trả khác	-	49.836.736
Cộng	**32.539.276.496**	**34.191.031.178**

(1) Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ là Đường trục chính N11 và Công trình xử lý nước thải tập trung trong khu vực công nghiệp Minh Hưng III được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước cấp theo quyết định số 43/2009/QĐ-TTg ngày 19/03/2009 của Thủ tướng Chính Phủ để hỗ trợ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp tại các địa phương có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn với nguyên gía lần lượt là 21.070.726.811 VND và 38.705.780.620 VND (được điều chỉnh bổ sung 6.737.244.849 VND vào ngày 30/06/2017 theo Báo cáo kiểm toán số XDCB - 2016111601; 2016111603; 2016111602,ngày 16/11/2016 của Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn tài chính Toàn Cầu). Giá trị hao mòn lũy kế tính đến 30/06/2026 lần lượt là 14.928.402.004 VND và 25.180.002.796 VND, trong đó hao mòn tính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 là 526.768.170 VND và 968.545.290 VND.

(2) Công ty được tỉnh Bình Phước hỗ trợ kinh phí từ nguồn ngân sách nhà nước cho việc đầu tư Nhà máy xử lý nước thải tập trung trong Khu công nghiệp Minh Hưng III theo Quyết định số 43/2009/QĐ-TTg ngày 19/03/2009 của Thủ tướng Chính Phủ

- Tổng mức hỗ trợ Công ty nhận được: 70,7 tỷ VNĐ
- Nguyên giá tài sản cố định hình thành từ vốn ngân sách: 59,8 tỷ VNĐ.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Phụ lục 03)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2026	Tỷ lệ	01/01/2026	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long	98.637.400.000	41,10%	98.637.400.000	41,10%
Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên	90.691.730.000	37,79%	90.691.730.000	37,79%
Cổ đông khác	50.670.870.000	21,11%	50.670.870.000	21,11%
	240.000.000.000	**100%**	**240.000.000.000**	**100%**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	240.000.000.000	240.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	240.000.000.000	240.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước (*)	(38.400.000.000)	(38.400.000.000)

(*) Căn cứ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần KCN Cao su Bình Long số 10/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2026, Đại Hội đồng cổ đông nhất trí thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 bằng 16%/VĐL tương đương 38.400.000.000 đồng.

d. Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	*24.000.000*	*24.000.000*
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*24.000.000*	*24.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*24.000.000*	*24.000.000*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 VND/Cổ phiếu)		

e. Phân phối lợi nhuận

	Số tiền
	VND
Lợi nhuận chưa phân phối kỳ trước chuyển sang	42.755.936.646
Kết quả kinh doanh sau thuế	27.682.692.765
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	(1.601.936.646)
Trích quỹ thưởng Ban điều hành hoàn thành kế hoạch	(219.000.000)
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi	(2.535.000.000)
Chia cổ tức	(38.400.000.000)
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối tại ngày 30/06/2026	**27.682.692.765**

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a. Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2026, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	17.380.287.820	17.380.287.820
- Trên 1 năm đến 5 năm	86.901.439.100	86.901.439.100
- Trên 5 năm	481.035.269.628	481.035.269.628

b. Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước để sử dụng với mục đích xây dựng Khu công nghiệp cho thuê đến năm 2058. Diện tích khu đất thuê là 2.173.538 m2. Theo các hợp đồng này, Công ty đã trả tiền thuê đất một lần theo quy định hiện hành của Nhà nước.

c. Ngoại tệ các loại

	30/06/2026	01/01/2026
- Đồng đô la Mỹ (USD)	705,34	705,34
- Đồng Yên Nhật (JPY)	160.103,00	160.103,00

24. DOANH THU

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Doanh thu thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp	21.660.853.562	20.523.377.054
Doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch	25.333.589.269	23.569.179.109
Doanh thu xử lý nước thải	5.015.139.926	4.683.896.858
	52.009.582.757	**48.776.453.021**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Giá vốn bất động sản đầu tư và phí hạ tầng	7.376.474.337	5.909.258.485
Giá vốn dịch vụ cung cấp nước sạch	23.197.423.740	20.960.439.874
Giá vốn xử lý nước thải	5.739.709.095	4.900.738.581
	36.313.607.172	**31.770.436.940**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.463.429.888	18.799.556.260
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	62.774	
	21.463.492.662	**18.799.556.260**

27. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	922.192	
	922.192	-

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	**1.719.599.610**	**8.659.407.817**
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	246.780.893	236.388.557
Chi phí nhân công	4.924.106.910	5.399.157.744
Chi phí khấu hao tài sản cố định	770.325.054	735.592.288
Trích lập và hoàn nhập Chi phí dự phòng	(7.176.288.369)	
Thuế, phí và lệ phí	24.691.974	10.610.226
Chi phí dịch vụ mua ngoài	425.681.431	313.325.299
Chi phí khác bằng tiền	2.504.301.717	1.964.333.703
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	**48.172.280**	**48.172.280**
Chi phí bán hàng	48.172.280	48.172.280
	1.767.771.890	**8.707.580.097**

29. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Thu nhập từ hoa hồng dịch vụ	20.297.781	23.630.649
Thu nhập khác	914.636.101	1.235.373.636
	934.933.882	**1.259.004.285**

30. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Chi phí khác	1.330.381.072	1.914.874
	1.330.381.072	**1.914.874**

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (Phụ lục 04)

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 Trình bày lại
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	**27.682.692.765**	**22.611.981.339**
Quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ khen thưởng ban điều hành (*)	(875.000.000)	(1.377.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**26.807.692.765**	**21.234.981.339**

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Cổ phiếu	**24.000.000**	**24.000.000**
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.000.000	24.000.000
Lãi cơ bản trên Cổ phiếu (VNĐ/Cổ phiếu)	**1.117**	**885**

(*) Tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ báo cáo giữa niên độ 6 tháng năm 2026 được công ty tạm tính theo kế hoạch phân chia lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 10/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2026 của Công ty.

Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố lãi cơ bản trên cổ phiếu do tính lại theo số liệu thực tế của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 10/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2026 của Công ty

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	801.826.248	624.692.382
Chi phí nhân công	4.796.303.096	6.818.160.889
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.965.779.004	8.095.293.568
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.944.380.200	23.139.618.256
Chi phí khác bằng tiền	1.968.497.929	1.799.501.942
	37.476.786.477	**40.477.267.037**

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	**Mối quan hệ**
Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG DongWha	Công ty liên kết Tập đoàn Cao su Việt Nam

Giao dịch với các bên liên quan

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VND	VND
Công ty Cổ phần Gỗ MDF Dongwha	7.946.381.120	7.249.390.675
	7.946.381.120	**7.249.390.675**
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần Gỗ MDF Dongwha	87.846.000	79.860.000
	87.846.000	**79.860.000**

35. THÙ LAO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	THU NHẬP TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN THỜI ĐIỂM 30/6/2026		
			Hưởng Lương	Hưởng thù lao	Hưởng Phúc lợi
I	**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**		**-**	**136.140.000**	**7.500.000**
1	Hoàng Văn Xuyên	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 25/6/2026)	-	39.840.000	1.500.000
2	Nguyễn Thành Sơn	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 25/6/2026)	-	-	-
3	Dương Duy Phú	Thành viên HĐQT	-	32.100.000	1.500.000
4	Nguyễn Hữu Tú	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/06/2026)	-	32.100.000	1.500.000
5	Trịnh Xuân Tiến	Thành viên HĐQT	-	32.100.000	1.500.000
6	Đỗ Chí Hiếu	Thư ký HĐQT, kiêm người Quản trị, Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 25/06/2026)	-	-	1.500.000
II	**BAN KIỂM SOÁT**		**190.209.111**	**64.200.000**	**17.000.000**
1	Vũ Mạnh xuân Tùng	Trưởng Ban kiểm soát	190.209.111	-	14.000.000
2	Đinh Thanh Toàn	Thành viên BKS	-	32.100.000	1.500.000
3	Lê Đức Lê Văn	Thành viên BKS	-	32.100.000	1.500.000
III	**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**		**571.404.638**	**-**	**35.800.000**
1	Phan Huy Thành	Tổng giám đốc	233.689.669	-	17.800.000
2	Huỳnh Văn Thi	Phó Tổng giám đốc	205.760.296	-	14.000.000
3	Lê Văn Thành Thông	Phụ trách kế toán (Từ ngày 1/1/2026)	131.954.673	-	4.000.000
	TỔNG CỘNG		**761.613.749**	**200.340.000**	**60.300.000**

36. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán 6 tháng từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Đây là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC; số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính là số liệu tại ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán, số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu kỳ 01/01/2025 - 30/06/2025 đã được soát xét, được chuyển đổi và trình bày lại theo các chỉ tiêu của Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

Lê Thị Hoàng Thảo	**Lê Văn Thành Thông**	**Phan Huy Thành**
Người lập biểu	**Phụ trách kế toán**	**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2026

PHỤ LỤC 01: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI TRẢ NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2026		Số phát sinh trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Tại ngày 30/06/2026	
	Phải thu	*Phải trả*			*Phải thu*	*Phải trả*
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT đầu ra 10%	38.344.966	-	1.284.392.994	1.191.252.403	-	54.795.625
Thuế GTGT đầu ra 5%	-	10.304.817	1.266.679.465	1.256.201.302	-	20.782.980
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	10.940.314.402	7.312.634.210	13.832.965.720	-	4.419.982.892
Thuế thu nhập cá nhân trong năm	90.042.695	-	115.791.723	155.978.680	130.229.652	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	909	-	1.324.954.009	1.325.064.161	111.061	-
Cộng	**128.388.570**	**10.950.619.219**	**11.304.452.401**	**17.761.462.266**	**130.340.713**	**4.495.561.497**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do vậy áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

PHỤ LỤC 02: TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	Tài sản cố định khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ							
Tại ngày 01/01/2026	**140.831.718.024**	**2.206.937.500**	**9.890.560.639**	**112.174.074**	**540.550.364**	**644.302.909**	**154.226.243.510**
Tại ngày 30/06/2026	**140.831.718.024**	**2.206.937.500**	**9.890.560.639**	**112.174.074**	**540.550.364**	**644.302.909**	**154.226.243.510**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Tại ngày 01/01/2026	**57.707.928.990**	**1.727.189.405**	**5.394.303.528**	**38.133.187**	**540.550.364**	**564.974.139**	**65.973.079.613**
Khấu hao trong kỳ	3.467.036.652	69.397.918	403.959.472	6.172.840	-	19.212.122	3.965.779.004
Tại ngày 30/06/2026	**61.174.965.642**	**1.796.587.323**	**5.798.263.000**	**44.306.027**	**540.550.364**	**584.186.261**	**69.938.858.617**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày 01/01/2026	**83.123.789.034**	**479.748.095**	**4.496.257.111**	**74.040.887**	**-**	**79.328.770**	**88.253.163.897**
Tại ngày 30/06/2026	**79.656.752.382**	**410.350.177**	**4.092.297.639**	**67.868.047**	**-**	**60.116.648**	**84.287.384.893**

Trong đó:
Nguyên giá của các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 4.563.543.454 đồng

PHỤ LỤC 03: BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2025	**240.000.000.000**	**55.000.000.000**	**215.713.888.362**	**45.850.288.521**	**556.564.176.883**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	42.755.648.125	42.755.648.125
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	5.775.000.000	-	(5.775.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.543.000.000)	(1.543.000.000)
Trích quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	(132.000.000)	(132.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(38.400.000.000)	(38.400.000.000)
Số dư tại ngày 01/01/2026	**240.000.000.000**	**60.775.000.000**	**215.713.888.362**	**42.755.936.646**	**559.244.825.008**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	27.682.692.765	27.682.692.765
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (*)	-	1.601.936.646	-	(1.601.936.646)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(2.535.000.000)	(2.535.000.000)
Trích quỹ thưởng ban điều hành (*)	-	-	-	(219.000.000)	(219.000.000)
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(38.400.000.000)	(38.400.000.000)
Số dư tại ngày 30/06/2026	**240.000.000.000**	**62.376.936.646**	**215.713.888.362**	**27.682.692.765**	**545.773.517.773**

(*) Căn cứ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần KCN Cao su Bình Long 2026 số 10/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2026, Hội đồng quản trị nhất trí thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau
- Quỹ đầu tư phát triển: 1.601.936.646 VNĐ
- Cổ tức (16% VĐL): 38.400.000.000 VNĐ
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 2.535.000.000 VNĐ
- Quỹ thưởng Ban điều hành hoàn thành kế hoạch: 219.000.000 VNĐ

PHỤ LỤC 04: CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

STT	NỘI DUNG	Hoạt động kinh doanh cho thuê hạ tầng KCN	Hoạt động kinh doanh dịch vụ cấp nước	Hoạt động kinh doanh dịch vụ xử lý nước thải	Hoạt động khác	Tổng cộng
1	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	33.613.637.931	2.136.165.529	(724.569.169)	(29.907.316)	34.995.326.975
2	Các khoản điều chỉnh tăng	603.002.875			964.841.198	**1.567.844.073**
3	Các khoản điều chỉnh giảm					0
4	**Thu nhập chịu thuế**	**34.216.640.806**	**2.136.165.529**	**(724.569.169)**	**934.933.882**	**36.563.171.048**
5	Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20,00%	20,00%	20%	
6	**Thuế TNDN phải nộp**	**6.843.328.161**	**427.233.106**	**(144.913.834)**	**186.986.776**	**7.312.634.210**
7	**Tổng Thuế TNDN phải nộp**	**6.843.328.161**	**427.233.106**	**(144.913.834)**	**186.986.776**	**7.312.634.210**

TẬP ĐOÀN CN CAO SU VIỆT NAM
VIETNAM RUBBER GROUP
CÔNG TY CỔ PHẦN KCN
CAO SU BÌNH LONG
Binh Long Rubber Industrial park JSC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

Số/*No.*: 147 /MH3/2026

Đồng Nai, ngày 31 tháng 7 năm 2026
Dong Nai, July 31, 2026

V/v giải trình chênh lệch trên 10% LNST Báo cáo tài chính bán niên năm 2026 so với cùng kỳ năm trước.
Re: Explanation on the net profit after tax differs by 10% or more 2026 Interim Financial Statements compared to the same period of previous year

Kính gửi:
- Ủy ban chứng khoán nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

To:
- *The State Securities Commission.*
- *The Stock Exchange of Ha Noi.*

Công ty cổ phần khu công nghiệp cao su Bình Long, mã chứng khoán MH3 xin gửi tới Ủy ban chứng khoán nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội lời chào trân trọng./*Binh Long Rubber Industrial Park JSC - stock symbol: MH3, would like to express our respectful greetings to The State Securities Commission, The Stoke Exchange of Ha Noi.*

Căn cứ thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ tài chính, chúng tôi xin giải trình Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ công bố thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước như sau/ *In pursuance of the Circular No 96/2020/TT-BTC of the Minister of Finance, we would like to disclose the document of explanation the net profit after tax in the business results report for the reporting period differs by 10% or more from the same period of the previous year as follows:*

Lợi nhuận sau thuế: 6 tháng năm 2026: 27.682,69 triệu đồng, đạt 122,42% so với cùng kỳ năm trước./ *Profit after tax in 6 months of 2026 is: 27,682,690,000 VND, equivalent to 122.42% compared to the same period report last year.*

Nguyên nhân lợi nhuận sau thuế kỳ này tăng so với cùng kỳ năm trước là do/ *Profit after tax increased compared to the same period report last year due to the facts as follows:*

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng so với cùng kỳ năm trước bằng 106,63%. / *Revenue from sales and service provision increased by 106.63% over the same period last year.*

Doanh thu hoạt động tài chính tăng so với cùng kỳ năm trước bằng 114,17%./ *Revenue from financial activities increased by 114.17% over the same period last year.*

Chi phí quản lý trong 6 tháng đầu năm 2026 giảm so với cùng kỳ năm trước. bằng 97,36%. Do trong kỳ có khoản hoàn nhập dự phòng./ *Management costs in the first 6 months of 2026 decreased over the same period last year by 97.36%. Due to the reversal of provision.*

Chính từ những yếu tố trên làm cho lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính bán niên năm 2026 tăng so với cùng kỳ năm trước./ *Profit after tax stated in the 2026 Interim Financial Statements increased compared to the same period report last year mainly due to above factors.*

Trân trọng./*Best regards./.*

Nơi nhận:
- Như trên;
- TGĐ Công ty;
- Lưu: VT, Tổ CBTT.

Recipients:
- *As above-addressed;*
- *Company CEO;*
- *Archived: VT, Info disclosing team.*

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR

M.S.D.N: 3800378251 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU BÌNH LONG
P. MINH HƯNG - T.P. ĐỒNG NAI

Phan Huy Thành