

**CÔNG TY CỔ
PHẦN
KHOÁNG SẢN
VÀ XÂY DỰNG
 BÌNH DƯƠNG**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY
DỰNG BÌNH DƯƠNG
DN: c=VN, st=Hố Chí Minh,
l=Thành phố Thuận An, cn=CÔNG
TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ
XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG,
o.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3
700148825
Date: 2026.04.01 10:19:57 +07'00'

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 51

Handwritten notes and stamps on the right margin, including a red circular stamp with the text "KH VÀ TƯ" and "THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG".

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 năm 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 năm 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 năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Đình Hà	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Đông	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Đình Vũ Long	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Nhật	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 15 tháng 1 năm 2025
Ông Nguyễn Hoàn Sơn	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 5 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm 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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng 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 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này 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. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 31 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 12315199/E-68658766

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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 Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đặng Nguyễn Hương
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 5041-2024-004-1

15/7/2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.419.508.150.129	1.615.690.618.474
110	I. Tiền và khoản tương đương tiền	4	102.687.013.762	13.343.676.794
111	1. Tiền		52.687.013.762	13.343.676.794
112	2. Khoản tương đương tiền		50.000.000.000	-
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		2.265.236.045.822	1.567.545.778.910
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	149.721.389.615	52.126.982.508
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	583.262.331.134	391.043.873.216
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	564.156.200.659	429.793.681.675
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.008.590.827.892	757.425.560.991
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(40.494.703.478)	(62.844.319.480)
140	IV. Hàng tồn kho	10	15.775.064.195	20.506.607.884
141	1. Hàng tồn kho		15.775.064.195	20.506.607.884
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		27.450.026.350	5.934.554.886
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	27.450.026.350	5.934.554.886
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.762.177.247.390	2.459.820.174.417
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.416.540.589.378	865.601.908.723
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	164.495.291.305	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.252.045.298.073	865.601.908.723
220	II. Tài sản cố định		25.569.906.306	42.037.929.365
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	25.569.906.306	42.037.929.365
222	Nguyên giá		118.643.904.983	206.733.100.137
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(93.073.998.677)	(164.695.170.772)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		1.582.262.990	1.680.382.990
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.582.262.990)	(1.680.382.990)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	102.641.349.353	14.392.255.394
231	1. Nguyên giá		157.508.210.885	38.361.640.312
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(54.866.861.532)	(23.969.384.918)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	437.171.968.627	289.930.118.294
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		437.171.968.627	289.930.118.294
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		653.512.635.438	1.152.620.383.780
251	1. Đầu tư vào các công ty con	15.2	653.803.700.000	1.153.803.700.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(291.064.562)	(1.183.316.220)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		126.740.798.288	95.237.578.861
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	121.431.440.464	90.047.438.253
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	5.309.357.824	5.190.140.608
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.181.685.397.519	4.075.510.792.891

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.487.823.448.586	1.693.851.453.825
310	I. Nợ ngắn hạn		1.208.212.151.551	787.150.382.353
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	79.650.311.405	26.402.492.284
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	7.968.818.154	61.290.065.104
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	138.626.000.202	40.210.885.044
314	4. Phải trả người lao động	19	2.615.885.672	3.293.742.205
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	51.557.424.747	37.289.320.504
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	19.255.303.529	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	163.901.393.975	81.698.958.499
320	8. Vay ngắn hạn	22	696.429.409.800	499.669.205.006
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	48.207.604.067	37.295.713.707
330	II. Nợ dài hạn		1.279.611.297.035	906.701.071.472
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	515.905.124.912	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	170.193.290.715	125.197.744.752
338	3. Vay dài hạn	22	569.102.753.423	757.475.395.924
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	24	24.410.127.985	24.027.930.796
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.693.861.948.933	2.381.659.339.066
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	2.693.861.948.933	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		211.604.734.900	196.287.118.254
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.110.156.259.533	813.271.266.312
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		813.271.266.312	778.927.662.142
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		296.884.993.221	34.343.604.170
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.181.685.397.519	4.075.510.792.891



Lương Trọng Tín
Người lập



Nguyễn Hoàng Tâm
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		624.734.175.483	196.790.442.439
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	624.734.175.483	196.790.442.439
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(384.128.950.453)	(166.680.856.221)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		240.605.225.030	30.109.586.218
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	316.503.094.850	232.717.637.708
22	6. Chi phí tài chính	28	(126.082.871.863)	(153.882.947.583)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(126.262.122.987)	(152.973.870.163)
25	7. Chi phí bán hàng	29	(19.709.894.517)	(4.927.236.113)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(51.358.516.323)	(38.080.119.520)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		359.957.037.177	65.936.920.710
31	10. Thu nhập khác	31	21.861.358.275	19.365.808.273
32	11. Chi phí khác	31	(31.931.890.817)	(33.126.854.350)
40	12. Lỗ khác	31	(10.070.532.542)	(13.761.046.077)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		349.886.504.635	52.175.874.633
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(11.358.448.680)	(16.013.539)
52	15. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.3	119.217.216	(155.747.615)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		338.647.273.171	52.004.113.479

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Lương Trọng Tín
Người lập



Nguyễn Hoàng Tâm
Kế toán trưởng



Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		349.886.504.635	52.175.874.633
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		11.834.832.076	14.532.809.571
03	Hoàn nhập dự phòng		(22.859.670.471)	(29.801.276.363)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(325.341.492.472)	(237.785.618.623)
06	Chi phí lãi vay	28	126.262.122.987	152.973.870.163
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		139.782.296.755	(47.904.340.619)
09	Giảm các khoản phải thu		581.334.815.118	100.264.930.817
10	Giảm hàng tồn kho		5.495.613.296	7.161.877.308
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(419.594.381.554)	197.868.538.797
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		9.813.051.530	13.114.063.697
14	Tiền lãi vay đã trả		(102.651.209.875)	(151.300.012.617)
15	Thuế TNDN đã nộp	18	(229.875.999)	(3.553.869.132)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(10.532.772.944)	(7.877.596.760)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		203.417.536.327	107.773.591.491
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(160.602.264.775)	(307.642.405.783)
22	Tiền thu thanh lý tài sản cố định		-	4.132.000.000
23	Tiền chi gửi ngân hàng và cho vay		(362.981.305.310)	(155.867.400.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		237.441.786.326	164.760.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(450.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	19.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức được chia		64.329.558.286	40.117.052.980
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(221.812.225.473)	(685.000.752.803)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	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		913.336.697.436	1.115.070.426.818
34	Tiền trả nợ gốc vay		(805.598.671.322)	(1.236.747.871.570)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		107.738.026.114	488.688.971.248
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		89.343.336.968	(88.538.190.064)
60	Tiền đầu năm		13.343.676.794	101.881.866.858
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	102.687.013.762	13.343.676.794


Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026


Lương Trọng Tín
Người lập


Nguyễn Hoàng Tâm
Kế toán trưởng




Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính 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 năm 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 31 tháng 12 năm 2025 là 127 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 154).

Cơ cấu tổ chức:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp, một (1) công ty con gián tiếp và (1) một công ty liên kết gián tiếp như sau:

Công ty	Trụ sở	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB (Thuyết minh số 15.2)	Thành phố Hồ Chí Minh	Phát triển khu công nghiệp	-	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính 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 1 và Thuyết minh số 15.2. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này 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. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

2.3 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 được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và khoản tương đương tiền

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

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 năm.

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. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng 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. 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.

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 tại thời điểm Công ty chuyển tiền góp vốn để đối tác quản lý và sử dụng.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 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 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 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 khi phát sinh.

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

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").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 3.19, 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 trong năm 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính 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 năm.

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 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:

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 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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính 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.

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 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 Trái phiếu thường

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

3.17 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.19 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 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

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia và 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 việc góp vốn và từ hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty được xác lập.

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	636.911.787	452.166.182
Tiền gửi ngân hàng	52.050.101.975	12.891.510.612
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	102.687.013.762	13.343.676.794

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thể hiện khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Thành phố Hồ Chí Minh với kì hạn gốc dưới ba (3) tháng, và hưởng lãi suất là 4,75%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động khác	18.000.000.000	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT	18.000.000.000	18.000.000.000
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khoáng sản và cung cấp dịch vụ	14.019.559.421	34.126.982.508
Công ty TNHH Ngọc Lợi	5.439.668.680	5.439.668.680
Công ty TNHH Khoáng sản Hà Đô	4.594.040.380	4.594.040.380
Công Ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Vận Tải Quỳnh Như	2.154.712.362	2.125.790.416
Các khách hàng khác	1.831.137.999	21.967.483.032
Phải thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê khu công nghiệp	117.701.830.194	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Thái Hòa	17.443.262.500	-
Công ty TNHH Phoenix Health Việt Nam	14.514.834.969	-
Các khách hàng khác	85.743.732.725	-
TỔNG CỘNG	149.721.389.615	52.126.982.508
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	(40.494.703.478)	(32.844.319.480)
GIÁ TRỊ THUẬN	109.226.686.137	19.282.663.028

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Hoa Lư Bình Phước (*)	431.300.000.000	369.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Mercury (**)	131.579.000.000	-
Các bên khác	20.383.331.134	21.743.873.216
TỔNG CỘNG	583.262.331.134	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	151.962.331.134	21.743.873.216

(*) Trong năm, 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 31 tháng 12 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.

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	564.156.200.659	429.793.681.675
Các bên khác	125.666.089.890	85.461.089.890
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	438.490.110.769	344.332.591.785
Dài hạn	164.495.291.305	-
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	164.495.291.305	-
TỔNG CỘNG	728.651.491.964	429.793.681.675
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	-	(30.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	728.651.491.964	399.793.681.675

Chi tiết các khoản cho vay như sau:

	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	599.227.358.874	Ngày 1 tháng 12 năm 2026	9,1
Cá nhân khác (*)	122.805.000.000	Từ ngày 4 tháng 11 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026	8
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước	3.758.043.200	Ngày 1 tháng 12 năm 2026	9,1
Công ty TNHH Huệ Minh (*)	2.861.089.890	Quá hạn	11
TỔNG CỘNG	728.651.491.964		

(*) Các khoản phải thu về cho vay này đã được đảm bảo bởi tài sản của bên thứ ba.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	1.008.590.827.892	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 (iii)	143.588.411.186	83.489.769.095
Tạm ứng nhân viên và đền bù đất (iv)	121.636.645.569	31.602.108.700
Phải thu từ hợp đồng chuyển nhượng (v)	33.500.000.000	33.500.000.000
Lãi từ hợp tác đầu tư (iii)	63.212.645.660	39.195.331.632
Khác	1.653.125.477	68.351.564
Dài hạn	1.252.045.298.073	865.601.908.723
Hợp đồng hợp tác đền bù giải phóng mặt bằng (vi)	1.221.980.000.000	829.980.000.000
Ký quỹ, ký cược	30.065.298.073	35.621.908.723
TỔNG CỘNG	2.260.636.125.965	1.623.027.469.714

Trong đó:

- Phải thu các bên khác	2.136.857.057.247	1.544.630.427.921
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	123.779.068.718	78.397.041.793

(i) Số dư đầu kỳ từ các hợp đồng hợp tác đầu tư 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 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. Ngoài ra, khoản phải thu này đã được đảm bảo bởi tài sản của bên liên quan.

(iii) Một số khoản phải thu về lãi cho vay và lãi từ hợp tác đầu tư đang được đảm bảo bằng các tài sản của bên liên quan và bên thứ ba.

(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. Ngoài ra, một phần trong các khoản tạm ứng này đã được đảm bảo bởi tài sản của bên thứ ba.

(v) Đây là khoản phải thu từ hợp đồng chuyển nhượng Phú Nam Sơn với một đối tác. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản phải thu này.

(vi) 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 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.

Ngoài ra, các khoản phải thu này đã được đảm bảo bởi tài sản của bên thứ ba.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính 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 năm

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	62.844.319.480	57.578.184.567
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	6.728.346.550	6.752.588.120
Trừ: Hoàn nhập và sử dụng dự phòng trong năm	(29.077.962.552)	(1.486.453.207)
Số cuối năm	<u>40.494.703.478</u>	<u>62.844.319.480</u>

9.2. Nợ quá hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi ước tính	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi ước tính
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT	18.000.000.000	(12.020.000.000)	5.980.000.000	18.000.000.000	(6.880.000.000)	11.120.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ sản xuất Thái Hòa	17.443.262.500	(17.443.262.500)	-	-	-	-
Công ty TNHH Khoáng sản Hà Đô	4.594.040.380	(4.594.040.380)	-	4.594.040.380	(4.594.040.380)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Lộc Kim	-	-	-	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	11.744.669.076	(6.437.400.598)	5.307.268.478	29.532.942.128	(21.370.279.100)	8.162.663.028
TỔNG CỘNG	<u>51.781.971.956</u>	<u>(40.494.703.478)</u>	<u>11.287.268.478</u>	<u>82.126.982.508</u>	<u>(62.844.319.480)</u>	<u>19.282.663.028</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thành phẩm	15.299.500.201	18.236.280.523
Nguyên vật liệu	397.285.832	1.895.425.161
Hàng hóa	78.278.162	219.067.200
Công cụ, dụng cụ	-	155.835.000
TỔNG CỘNG	15.775.064.195	20.506.607.884

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	27.450.026.350	5.934.554.886
Chi phí hoa hồng	12.983.569.397	-
Công cụ, dụng cụ	11.051.478.183	5.739.154.249
Khác	3.414.978.770	195.400.637
Dài hạn	121.431.440.464	90.047.438.253
Chi phí thuê đất	39.806.516.357	-
Chi phí đền bù	33.280.185.640	36.470.287.846
Chi phí cấp quyền khai thác (*)	31.821.087.495	38.629.346.573
Khác	16.523.650.972	14.947.803.834
TỔNG CỘNG	148.881.466.814	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)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	50.746.245.950	135.537.481.290	16.970.846.777	3.478.526.120	206.733.100.137
Tăng do sáp nhập công ty con	7.357.527.797	691.326.983	3.847.367.013	1.449.284.001	13.345.505.794
Mua mới	-	452.000.000	1.067.172.727	-	1.519.172.727
Thanh lý và xóa sổ	<u>(312.220.333)</u>	<u>(92.521.380.554)</u>	<u>(10.076.636.423)</u>	<u>(43.636.365)</u>	<u>(102.953.873.675)</u>
Số cuối năm	<u>57.791.553.414</u>	<u>44.159.427.719</u>	<u>11.808.750.094</u>	<u>4.884.173.756</u>	<u>118.643.904.983</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	20.137.470.853	33.769.971.216	7.872.810.354	2.859.230.253	64.639.482.676
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(34.991.718.376)	(109.859.412.885)	(16.557.020.049)	(3.287.019.462)	(164.695.170.772)
Tăng do sáp nhập công ty con	(2.562.142.319)	(637.146.855)	(2.758.867.013)	(1.277.152.393)	(7.235.308.580)
Khấu hao trong năm	(1.555.784.376)	(3.095.055.036)	(489.104.031)	(150.484.216)	(5.290.427.659)
Thanh lý và xóa sổ	<u>312.220.333</u>	<u>73.876.122.224</u>	<u>9.914.929.412</u>	<u>43.636.365</u>	<u>84.146.908.334</u>
Số cuối năm	<u>(38.797.424.738)</u>	<u>(39.715.492.552)</u>	<u>(9.890.061.681)</u>	<u>(4.671.019.706)</u>	<u>(93.073.998.677)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>15.754.527.574</u>	<u>25.678.068.405</u>	<u>413.826.728</u>	<u>191.506.658</u>	<u>42.037.929.365</u>
Số cuối năm	<u>18.994.128.676</u>	<u>4.443.935.167</u>	<u>1.918.688.413</u>	<u>213.154.050</u>	<u>25.569.906.306</u>



Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND				
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	23.354.040.227	1.607.721.600	-	13.399.878.485	38.361.640.312
Tăng do sáp nhập công ty con	-	-	121.684.271.398	-	121.684.271.398
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	-	(2.537.700.825)	-	(2.537.700.825)
Số cuối năm	<u>23.354.040.227</u>	<u>1.607.721.600</u>	<u>119.146.570.573</u>	<u>13.399.878.485</u>	<u>157.508.210.885</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(9.992.770.425)	(986.700.376)	-	(12.989.914.117)	(23.969.384.918)
Tăng do sáp nhập công ty con	-	-	(26.980.373.022)	-	(26.980.373.022)
Khấu hao trong năm	(961.713.076)	(42.308.460)	(5.290.461.441)	(160.321.440)	(6.454.804.417)
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	-	2.537.700.825	-	2.537.700.825
Số cuối năm	<u>(10.954.483.501)</u>	<u>(1.029.008.836)</u>	<u>(29.733.133.638)</u>	<u>(13.150.235.557)</u>	<u>(54.866.861.532)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>13.361.269.802</u>	<u>621.021.224</u>	<u>-</u>	<u>409.964.368</u>	<u>14.392.255.394</u>
Số cuối năm	<u>12.399.556.726</u>	<u>578.712.764</u>	<u>89.413.436.935</u>	<u>249.642.928</u>	<u>102.641.349.353</u>

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 31 tháng 12 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 1 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án mở rộng Khu Công nghiệp Đất Cuốc (*)	194.084.219.699	51.997.062.410
Dự án mỏ đá Tam Lập	163.425.973.024	157.418.345.951
Dự án mỏ sét Phước Hòa	55.307.268.893	55.307.268.893
Dự án mỏ đá Tân Mỹ	2.415.541.181	2.208.350.595
Khác	21.938.965.830	22.999.090.445
TỔNG CỘNG (**)	437.171.968.627	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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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)	653.803.700.000	1.153.803.700.000
TỔNG CỘNG	662.163.700.000	1.162.163.700.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(291.064.562)	(1.183.316.220)
GIÁ TRỊ THUẬN	661.872.635.438	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính 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	Số cuối năm			Số đầu năm		
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB ("IDC") (*)	Phát triển Khu công nghiệp	Đã sáp nhập	-	-	-	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	-	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	(291.064.562)	100	50.000.000.000	(1.183.316.220)
TỔNG CỘNG				653.803.700.000	(291.064.562)		1.153.803.700.000	(1.183.316.220)

(*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc rút một phần vốn góp giá trị 300.000.000.000 VND từ IDC, và đã được Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận. Ngoài ra, Công ty cũng đã hoàn tất các thủ tục để sáp nhập IDC vào Công ty. Việc sáp nhập này được thực hiện theo Nghị quyết số 05/2025-NQ/HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 4 tháng 4 năm 2025, Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2025, và Hợp đồng sáp nhập số 01/2025/HĐSN.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau: (tiếp theo)

Giá trị của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được vào ngày sáp nhập được trình bày như sau:

	VND
	IDC
Tài sản	1.135.411.910.381
Tiền	31.285.883
Các khoản phải thu	150.912.987.437
Các khoản phải thu về cho vay	343.591.013.904
Các khoản phải thu khác	230.129.898.152
Các khoản ứng trước người bán	129.027.492.219
Tài sản cố định	81.769.251.269
Các tài sản khác	199.949.981.517
Nợ phải trả	747.684.161.872
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	71.798.440.060
Doanh thu chưa thực hiện	541.977.309.443
Các khoản nợ khác	133.908.412.369
Tổng tài sản thuần	387.727.748.509
Giá trị khoản đầu tư	<u>(200.000.000.000)</u>
Lãi từ sáp nhập	<u>187.727.748.509</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thương Mại Hoàng Phát Lợi	51.884.003.935	8.678.104.711
Công ty TNHH Ngọc Lợi	14.633.442.013	-
Khác	<u>13.132.865.457</u>	<u>17.724.387.573</u>
TỔNG CỘNG	<u>79.650.311.405</u>	<u>26.402.492.284</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Ngọc Lợi	7.712.459.633	19.729.860.115
Công ty TNHH Thương mại Hoàng Phát Lợi	-	41.373.200.073
Khác	<u>256.358.521</u>	<u>187.004.916</u>
TỔNG CỘNG	<u>7.968.818.154</u>	<u>61.290.065.104</u>

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND				
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tăng do sáp nhập công ty con	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	14.553.321.064	34.799.107.050	(28.730.176.446)	17.337.202.248	37.959.453.916
Thuế tài nguyên	11.102.336.851	47.568.753.892	(35.059.150.359)	-	23.611.940.384
Phí bảo vệ môi trường	11.006.779.119	25.567.144.057	(26.644.629.320)	-	9.929.293.856
Thuế TNCN	3.256.574.924	4.596.287.464	(6.317.360.835)	1.493.287.908	3.028.789.461
Thuế TNDN	-	11.358.448.680	(229.875.999)	52.967.949.904	64.096.522.585
Thuế khác	291.873.086	4.544.412.836	(4.836.285.922)	-	-
TỔNG CỘNG (*)	<u>40.210.885.044</u>	<u>128.434.153.979</u>	<u>(101.817.478.881)</u>	<u>71.798.440.060</u>	<u>138.626.000.202</u>

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thanh toán tiền thuế và phí với tổng cộng 30.998.903.666 VND cho cơ quan nhà nước.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	48.049.772.000	33.550.064.039
Khác	<u>3.507.652.747</u>	<u>3.739.256.465</u>
TỔNG CỘNG	<u>51.557.424.747</u>	<u>37.289.320.504</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	19.255.303.529	-
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cuốc	19.255.303.529	-
Dài hạn	515.905.124.912	-
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cuốc	515.905.124.912	-
TỔNG CỘNG	535.160.428.441	-

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	163.901.393.975	81.698.958.499
Nhận đặt cọc hợp đồng cho thuê đất (*)	127.694.699.144	-
Phải trả thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng Quản trị và các ủy ban, và thường cân bộ quản lý điều hành	13.791.142.187	12.973.452.040
Mượn không lãi suất (**)	12.000.000.000	56.206.620.596
Khác	10.415.552.644	12.518.885.863
Dài hạn	170.193.290.715	125.197.744.752
Ký quỹ, ký cược (***)	170.193.290.715	125.197.744.752
TỔNG CỘNG	334.094.684.690	206.896.703.251

Trong đó:

Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	10.000.000.000	36.800.000.000
Phải trả các bên khác	324.094.684.690	170.096.703.251

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

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Trả nợ vay	Phân loại lại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
						VND
Ngắn hạn	499.669.205.006	753.949.711.032	(769.187.881.238)	211.998.375.000	-	696.429.409.800
Vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)	157.140.185.829	487.240.147.792	(358.924.395.431)	-	-	285.455.938.190
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	299.451.000.000	159.700.000.000	(323.119.375.000)	211.998.375.000	-	348.030.000.000
Vay ngắn hạn các bên khác (Thuyết minh số 22.3)	43.078.019.177	107.009.563.240	(87.144.110.807)	-	-	62.943.471.610
Dài hạn	757.475.395.924	514.333.425.182	(492.949.512.683)	(211.998.375.000)	2.241.820.000	569.102.753.423
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	236.770.000.000	91.258.000.000	-	(211.998.375.000)	-	116.029.625.000
Vay dài hạn bên liên quan (Thuyết minh số 22.4)	228.895.393.924	351.393.607.000	(492.949.512.683)	-	-	87.339.488.241
Vay dài hạn bên khác (Thuyết minh số 22.5)	-	75.000.000.000	-	-	-	75.000.000.000
Trái phiếu thường (Thuyết minh số 22.6)	300.000.000.000	-	-	-	-	300.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 22.6)	(8.189.998.000)	(3.318.181.818)	-	-	2.241.820.000	(9.266.359.818)
TỔNG CỘNG	1.257.144.600.930	1.268.283.136.214	(1.262.137.393.921)	-	2.241.820.000	1.265.532.163.223

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính 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	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn	168.930.000.000	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2026 đến ngày 2 tháng 5 năm 2026	8,4 - 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 Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Thành phố Hồ Chí Minh	50.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	7,5	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của bên thứ ba.
Ngân hàng TNHH Indovina – Trung tâm Kinh doanh	49.959.368.954	Từ ngày 15 tháng 4 năm 2026 đến ngày 20 tháng 6 năm 2026	7,0-8,0	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của bên thứ ba.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Bình Dương	16.566.569.236	Từ ngày 14 tháng 2 năm 2026 đến ngày 30 tháng 7 năm 2026	6,5	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc dự án KCN Đất Cuốc
TỔNG CỘNG	<u>285.455.938.190</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn	<u>464.059.625.000</u>	Từ ngày 5 tháng 8 năm 2026 đến ngày 31 tháng 3 năm 2028	10,5 - 11,0	Quyền khai thác mỏ đá xây dựng (Thuyết minh số 11). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hoặc sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuộc (Thuyết minh số 14).
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả	348.030.000.000			
- Vay dài hạn	116.029.625.000			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ THUÊ 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:

<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức bảo đảm</i>
Bà Trần Thị Thúy Phương	35.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	12,0	Bổ sung vốn lưu động	Vay tín chấp
Công ty TNHH Thương Mại Hoàng Phát Lợi	25.000.000.000	Từ ngày 30 tháng 5 năm 2026 đến ngày 30 tháng 11 năm 2026	12,0	Bổ sung vốn lưu động	Giá trị hàng hóa theo hợp đồng mua bán đá thành phẩm phát sinh từ ngày 01/01/2026 đến ngày 28/08/2029 giữa Công ty với TNHH Thương Mại Hoàng Phát Lợi
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	2.943.471.610	Từ ngày 7 tháng 2 năm 2026 đến ngày 30 tháng 7 năm 2026	13,3	Mua chứng khoán	Toàn bộ cổ phiếu quỹ của Công ty (Thuyết minh số 25.2)
TỔNG CỘNG	62.943.471.610				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

22.4 Vay dài hạn từ các bên liên quan

Chi tiết các 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	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	66.000.598.589	Ngày 1 tháng 4 năm 2029	8,0	Vay tín chấp
Công ty TNHH Cao Lanh Minh Long KSB	21.338.889.652	Ngày 1 tháng 4 năm 2029	8,0	Vay tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>87.339.488.241</u>			

22.5 Vay dài hạn từ các bên khác

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

Bên vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công Ty TNHH Thương Mại Hoàng Phát Lợi	<u>75.000.000.000</u>	Từ ngày 30 tháng 5 năm 2027 đến ngày 28 tháng 8 năm 2029	12,0	Giá trị hàng hóa theo hợp đồng mua bán đá thành phẩm phát sinh từ ngày 01/01/2026 đến ngày 28/08/2029 giữa Công ty với TNHH Thương Mại Hoàng Phát Lợi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	37.295.713.707	37.788.013.370
Trích lập (Thuyết minh số 25.1)	21.444.663.304	7.385.297.097
Sử dụng quỹ	<u>(10.532.772.944)</u>	<u>(7.877.596.760)</u>
Số cuối năm	<u>48.207.604.067</u>	<u>37.295.713.707</u>

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND Số cuối năm
Dự phòng chi phí cải tạo, phục hồi môi trường	21.619.080.796	1.648.639.967	(1.186.329.028)	22.081.391.735
Dự phòng trợ cấp thôi việc	<u>2.408.850.000</u>	<u>328.399.450</u>	<u>(408.513.200)</u>	<u>2.328.736.250</u>
TỔNG CỘNG	<u>24.027.930.796</u>	<u>1.977.039.417</u>	<u>(1.594.842.228)</u>	<u>24.410.127.985</u>

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	766.312.020.000	1.658.500	(3.354.000.000)	191.011.906.042	778.127.662.142	1.732.099.246.684
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	52.004.113.479	52.004.113.479
Phát hành cổ phiếu	381.479.010.000	228.887.406.000	-	-	-	610.366.416.000
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	5.275.212.212	(5.275.212.212)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(7.385.297.097)	(7.385.297.097)
Thù lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các Ủy ban	-	-	-	-	(4.200.000.000)	(4.200.000.000)
Chi phí phát hành vốn	-	(1.225.140.000)	-	-	-	(1.225.140.000)
Số cuối năm	<u>1.147.791.030.000</u>	<u>227.663.924.500</u>	<u>(3.354.000.000)</u>	<u>196.287.118.254</u>	<u>813.271.266.312</u>	<u>2.381.659.339.066</u>
Năm nay						
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	-	338.647.273.171	338.647.273.171
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển (*)	-	-	-	15.317.616.646	(15.317.616.646)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(21.444.663.304)	(21.444.663.304)
Thù lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các Ủy ban (*)	-	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Số cuối năm	<u>1.147.791.030.000</u>	<u>227.663.924.500</u>	<u>(3.354.000.000)</u>	<u>211.604.734.900</u>	<u>1.110.156.259.533</u>	<u>2.693.861.948.933</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính 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 năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã trích lập quỹ đầu tư, phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi là 36.762.279.950 VND và thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng quản trị và các ủy ban khác là 5.000.000.000 VND.

25.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	1.147.791.030.000	766.312.020.000
Tăng trong năm	-	381.479.010.000
Số cuối năm	<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	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần từ bán hàng	506.371.653.761	196.790.442.439
Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần (*)	85.034.341.360	-
Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê	<u>33.328.180.362</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>624.734.175.483</u>	<u>196.790.442.439</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 3.19*. 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			
	Năm nay		Năm trước	
	<i>Doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê</i>	<i>Doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê</i>
Doanh thu thuần	85.034.341.360	2.237.745.825	-	-
Giá vốn dịch vụ cung cấp	<u>(3.324.885.159)</u>	<u>(87.496.978)</u>	-	-
Lợi nhuận gộp	<u>81.709.456.201</u>	<u>2.150.248.847</u>	-	-

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ sáp nhập công ty con	187.727.748.509	-
Lãi cho vay	68.970.445.684	87.466.485.312
Lợi nhuận được chia và lãi từ các hợp đồng hợp tác đầu tư	59.000.000.000	109.058.491.000
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	35.101.884.416
Lãi tiền gửi	804.900.657	1.090.776.980
TỔNG CỘNG	<u>316.503.094.850</u>	<u>232.717.637.708</u>

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn thành phẩm đã bán	372.741.602.653	166.680.856.221
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê	8.062.462.641	-
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	3.324.885.159	-
TỔNG CỘNG	<u>384.128.950.453</u>	<u>166.680.856.221</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	126.262.122.987	152.973.870.163
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng các khoản đầu tư	(892.251.658)	812.285.288
Khác	713.000.534	96.792.132
TỔNG CỘNG	<u>126.082.871.863</u>	<u>153.882.947.583</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	19.709.894.517	4.927.236.113
Chi phí nhân viên	9.422.498.490	1.336.446.841
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.954.757.272	2.835.297.570
Chi phí khấu hao tài sản cố định	520.487.418	629.060.914
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	120.276.440
Chi phí khác	1.812.151.337	6.154.348
Chi phí quản lý doanh nghiệp	51.358.516.323	38.080.119.520
Chi phí nhân viên	27.785.307.565	20.683.211.132
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.189.134.996	8.042.365.264
Dự phòng	7.594.839.500	5.266.134.913
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	319.439.484	826.053.625
Chi phí khác	2.469.794.778	3.262.354.586
TỔNG CỘNG	71.068.410.840	43.007.355.633

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	244.532.194.210	69.481.734.365
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	112.896.494.209	83.117.284.477
Chi phí nhân viên	50.042.914.681	31.155.750.465
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	10.008.024.036	5.721.239.825
Chi phí khác	37.717.734.157	20.212.202.722
TỔNG CỘNG	455.197.361.293	209.688.211.854

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	21.861.358.275	19.365.808.273
Tiền điện	12.244.012.494	14.194.285.112
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	8.838.397.622	5.067.980.915
Khác	778.948.159	103.542.246
Chi phí khác	(31.931.890.817)	(33.126.854.350)
Tiền điện	(10.396.099.601)	(12.512.875.530)
Chi phí khấu hao và phân bổ tài sản không sử dụng	(8.530.760.289)	(11.454.757.346)
Khác	(13.005.030.927)	(9.159.221.474)
LỖ KHÁC	(10.070.532.542)	(13.761.046.077)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

32.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN	11.128.572.681	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu từ các năm trước	<u>229.875.999</u>	<u>16.013.539</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>11.358.448.680 (119.217.216)</u>	<u>16.013.539 155.747.615</u>
TỔNG CỘNG	<u>11.239.231.464</u>	<u>171.761.154</u>

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:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>349.886.504.635</u>	<u>52.175.874.633</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	69.977.300.927	10.435.174.927
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh (Chi phí lãi vay được khấu trừ) điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 20/2025/NĐ-CP (*)	2.422.372.817	2.007.760.004
(Chuyển lỗ) lỗ thuế chưa được ghi nhận tài thuế thu nhập hoãn lại	(6.968.911.290)	4.714.380.858
Chi phí không được trừ	(5.075.857.287)	3.384.912.071
Lãi do sáp nhập công ty con	-	1.425.217.955
Cổ tức được chia	(37.545.549.702)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	<u>(11.800.000.000)</u>	<u>(21.811.698.200)</u>
	<u>229.875.999</u>	<u>16.013.539</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>11.239.231.464</u>	<u>171.761.154</u>

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 20/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 2 năm 2025 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 6.968.911.290 (kỳ trước: tăng 4.714.380.858 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính 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 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 năm.

32.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	VND			
	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí cải tạo môi trường	465.747.250	4.323.816.159	(16.022.750)	(45.858.431)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.416.278.347	481.770.000	92.462.187	(109.704.000)
Chi phí phải trả	427.332.227	384.554.449	42.777.779	(185.184)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.309.357.824	5.190.140.608		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			119.217.216	(155.747.615)

32.4 Lỗ thuế chuyển sang năm 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 năm, Công ty không có khoản lỗ lũy kế (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 25.379.286.436 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai, Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025	VND	
				Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025
2023	2028	8.184.733.788	(8.184.733.788)	-	-
2024	2029	17.194.552.648	(17.194.552.648)	-	-
TỔNG CỘNG		25.379.286.436	(25.379.286.436)	-	-

(*) Lỗ tính thuế theo tờ khai thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính 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, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh (*)	VND		
			Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
2023	2028	11.272.652.158	(11.272.652.158)	-	-
2024	2029	23.571.904.291	(23.571.904.291)	-	-
TỔNG CỘNG		34.844.556.449	(34.844.556.449)	-	-

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

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan

Hợp tác xã Dịch vụ vận tải Khai khoáng Thăng Long
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB

Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu
Xây dựng Biên Hòa

Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước

Công ty Cổ phần DRH Holdings

Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển
Bất động sản Đông Sài Gòn

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến

Ông Phan Tấn Đạt

Ông Hoàng Nguyên Bình

Ông Trần Đình Hà

Ông Tôn Thất Diên Khoa

Ông Trần Hoàng Anh

Ông Lê Hoài Nam

Ông Nguyễn Đình Đông

Ông Lê Đình Vũ Long

Ông Nguyễn Văn Nhật

Ông Nguyễn Hoàng Sơn

Bà Vũ Tố Uyên

Mối quan hệ

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

(đến ngày 31 tháng 7 năm 2025)

Công ty liên kết gián tiếp

Công ty con gián tiếp

Cổ đông lớn

Công ty con của Cổ đông lớn

Công ty con của Cổ đông lớn

Công ty con của Cổ đông lớn

Công ty con của Cổ đông lớn

Chủ tịch Hội đồng quản trị ("HDQT")

Thành viên HĐQT độc lập

kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán

Thành viên HĐQT kiêm

Tổng Giám đốc

Thành viên HĐQT độc lập
kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán

Thành viên Hội đồng quản trị

Thành viên Hội đồng quản trị

kiêm Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám Đốc

(bổ nhiệm từ ngày 15 tháng 1 năm 2025)

Phó Tổng Giám Đốc

(từ nhiệm từ ngày 1 tháng 5 năm 2025)

Người có quan hệ mật thiết với
thành viên chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính 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 năm nay và năm trước bao gồm :

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	Cho vay	448.118.553.415	117.767.400.000
	Thu tiền cho vay	193.223.786.326	72.820.000.000
	Lãi cho vay	45.335.692.807	40.810.936.807
	Cung cấp dịch vụ KCN	6.178.213.674	-
	Góp vốn	-	450.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Trả tiền vay	352.764.560.401	136.361.537.848
	Đi vay	302.239.722.404	254.667.112.000
	Thu hồi vốn góp	300.000.000.000	-
	Lợi nhuận được chia	59.000.000.000	100.000.000.000
	Lãi đi vay	2.406.901.350	5.417.618.947
	Trả lãi vay	-	5.838.462.152
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	369.300.000.000
	Cho vay	3.768.043.200	-
	Thu tiền vay	10.000.000	-
	Bán tài sản	-	35.640.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa	Cổ tức	36.050.000.000	-
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Đi vay	7.355.264.000	322.617.000
	Lãi vay	4.951.497.400	4.700.851.645
	Mua tài sản	-	55.000.000
Công ty TNHH Cao Minh Long KSB	Lãi vay	1.709.316.263	1.728.047.950
	Trả tiền vay	204.229.683	198.292.663
	Đi vay	92.000.000	11.744.000
	Mua tài sản	90.000.000	-

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

Các giao dịch với các bên liên quan trong năm đã được Hội đồng Quản trị của Công ty phê duyệt tại Nghị Quyết số 36/2024/NQ-CT ngày 31 tháng 12 năm 2024 và các Nghị quyết và Quyết định có liên quan khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	Lãi cho vay	123.732.734.600	78.397.041.793
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước	Lãi cho vay	46.334.118	-
TỔNG CỘNG		123.779.068.718	78.397.041.793
Phải thu về cho vay			
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	Cho vay	599.227.358.874	344.332.591.785
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước	Cho vay	3.758.043.200	-
TỔNG CỘNG		602.985.402.074	344.332.591.785
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Lãi vay	12.948.222.934	3.033.857.244
Công ty TNHH Cao Lãnh Minh Long KSB	Lãi vay	4.743.173.507	7.996.725.534
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Lãi vay	-	9.005.611.487
TỔNG CỘNG		17.691.396.441	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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

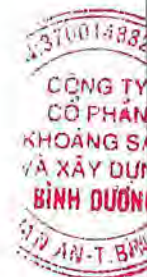
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:
(tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn			
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Vay	66.000.598.589	58.645.334.589
Công ty TNHH Cao Lanh Minh Long KSB	Vay	21.338.889.652	21.451.119.335
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Vay	-	148.798.940.000
TỔNG CỘNG		87.339.488.241	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	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao và tiền lương của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	11.881.979.875	7.523.280.089
Ông Phan Tấn Đạt	2.572.000.000	2.081.786.890
Ông Trần Đình Hà	2.536.000.000	1.954.811.147
Ông Lê Hoài Nam	2.065.562.030	1.144.620.185
Ông Lê Đình Vũ Long	1.200.000.000	652.644.206
Ông Nguyễn Đình Đông	1.104.462.000	553.322.994
Ông Nguyễn Văn Đông	704.384.416	529.155.167
Ông Trần Hoàng Anh	580.000.000	371.700.000
Ông Nguyễn Văn Nhật (từ ngày 15 tháng 01 năm 2025)	903.571.429	-
Ông Nguyễn Hoàng Sơn (đến ngày 1 tháng 5 năm 2025)	216.000.000	235.239.500
Thù lao của Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị	1.040.000.000	743.400.000
Ông Hoàng Nguyên Bình	520.000.000	371.700.000
Ông Tôn Thất Diên Khoa	520.000.000	371.700.000
TỔNG CỘNG	12.921.979.875	8.266.680.089



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính 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 năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.274.661.865	1.274.661.865
Từ 1 - 5 năm	4.013.971.389	4.881.712.246
Trên 5 năm	3.288.377.324	3.695.298.332
TỔNG CỘNG	8.577.010.578	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, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	36.846.164.118	-
Từ 1 - 5 năm	497.207.790.735	-
Trên 5 năm	619.312.105.179	-
TỔNG CỘNG	1.153.366.060.032	-

Cam kết các hợp đồng xây dựng

Vào ngày 31 tháng 12 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 KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

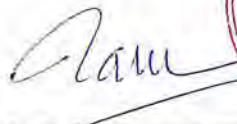
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng này của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Lương Trọng Tín
Người lập



Nguyễn Hoàng Tâm
Kế toán trưởng



Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc