



VỮNG NỘI LỰC VƯƠN TẦM CAO

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

MỤC LỤC

Thông điệp của Chủ tịch Hội Đồng Quản trị	4
Chỉ số tài chính nổi bật 2021-2025	6
Giải thưởng tiêu biểu	8

01 TỔNG QUAN VỀ KSB

Thông tin chung	12
Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi	14
Lịch sử hình thành và Phát triển	16
Lĩnh vực và địa bàn sản xuất kinh doanh	18
Khách hàng và Đối tác tiêu biểu	20
Sản phẩm và dịch vụ chính	22
Đơn vị thành viên	24

02 BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY

Sơ đồ tổ chức và cơ cấu quản lý	28
Mô hình hoạt động của Công ty	30
Giới thiệu Hội đồng Quản trị	32
Giới thiệu Ủy ban Kiểm toán	35
Giới thiệu Ban Điều hành	36
Báo cáo của Hội đồng Quản trị về Quản trị Công ty và Hoạt động sản xuất kinh doanh	40
Triển vọng kinh tế vĩ mô và Định hướng chiến lược	50
Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán	56
Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	61
Thông tin Cổ đông và Hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư	62
Quản trị rủi ro	66
Giao dịch của Công ty, Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và người có liên quan	69

03 BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Hoạt động Sản xuất kinh doanh và Đầu tư năm 2025	74
Phân tích tình hình tài chính	79
Phương hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026	90

04 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (TÓM TẮT)

Mối quan hệ bền vững với các bên liên quan - Nền tảng cho sự phát triển bền vững	96
Môi trường: Khai thác có trách nhiệm, tối ưu phát thải	100
Người lao động: Cơ cấu tinh gọn – duy trì lợi thế cạnh tranh	106
Cộng đồng: Tích cực chia sẻ trách nhiệm trong bối cảnh còn khó khăn	116
Đóng góp kinh tế	118

05 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2025

Thông tin chung	122
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	124
Báo cáo kiểm toán độc lập	125
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	127
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	129
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	130
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	132

THÔNG DIỆP CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

“**Giá trị của KSB trong giai đoạn mới không nằm ở tốc độ tăng trưởng, mà ở năng lực kiến tạo nền tảng cho sự phát triển dài hạn.**”

Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Đối tác và Toàn thể CBNV Công ty,

Năm 2025 đánh dấu một bước chuyển quan trọng trong hành trình phát triển của KSB. Đây là giai đoạn doanh nghiệp vừa vượt qua những thách thức của thị trường, vừa chủ động rà soát, điều chỉnh và tái cấu trúc nhằm từng bước hình thành một nền tảng tăng trưởng mới, vững chắc và phù hợp hơn với yêu cầu phát triển trong các chu kỳ tiếp theo.

Trong bối cảnh kinh tế còn nhiều biến động, chúng tôi lựa chọn cách tiếp cận thận trọng nhưng có định hướng rõ ràng: tập trung củng cố nội lực, nâng cao hiệu quả vận hành, đồng thời từng bước hoàn thiện cấu trúc doanh nghiệp theo hướng tinh gọn và minh bạch. Những kết quả đạt được trong năm không chỉ phản ánh các chỉ số tài chính tích cực, mà còn cho thấy rõ hơn khả năng thích ứng và năng lực triển khai của KSB trong một môi trường ngày càng đòi hỏi cao về chất lượng tăng trưởng.

Chúng tôi nhìn nhận rằng, giá trị của một doanh nghiệp không chỉ được đo bằng quy mô hay tốc độ tăng trưởng, mà còn nằm ở khả năng duy trì sự ổn định, tính kỷ luật trong quản trị và trách nhiệm đối với các bên liên quan. Trên tinh thần đó, quá trình tái cấu trúc trong thời gian qua được triển khai với mục tiêu tối ưu nguồn lực, đồng thời hướng đến việc xây dựng một nền tảng phát triển có chiều sâu, đủ khả năng thích ứng với những biến chuyển của thị trường.

Bước sang giai đoạn mới, KSB tiếp tục phát huy nền tảng đã được khẳng định trong hơn 30 năm hoạt động ở lĩnh vực khoáng sản, đồng thời mở rộng định hướng phát triển theo mô hình tập đoàn đa ngành, với trọng tâm là hạ

tầng và bất động sản công nghiệp. Sự chuyển dịch này góp phần giúp các hoạt động sản xuất, đầu tư và phát triển được kết nối chặt chẽ hơn, hướng đến hiệu quả tổng thể. Trong bối cảnh khu vực Đông Nam Bộ tiếp tục giữ vai trò quan trọng trong nền kinh tế, chúng tôi xác định cơ hội đến từ sự gia tăng nhu cầu hạ tầng và khu công nghiệp trong khu vực, qua đó tạo điều kiện để KSB phát huy lợi thế về nguồn vật liệu và mở rộng vai trò trong chuỗi giá trị phát triển công nghiệp.

Định hướng này đòi hỏi KSB tiếp tục nâng cao tiêu chuẩn vận hành, đầu tư có chọn lọc và duy trì kỷ luật tài chính, đồng thời chủ động thích ứng với các yêu cầu ngày càng cao về môi trường, xã hội và quản trị doanh nghiệp.

Trên nền tảng đã thiết lập, Hội đồng Quản trị kỳ vọng KSB sẽ bước sang một giai đoạn phát triển mới với định hướng rõ ràng hơn, được triển khai có hệ thống và hướng đến giá trị dài hạn cho các bên liên quan.

Trân trọng!



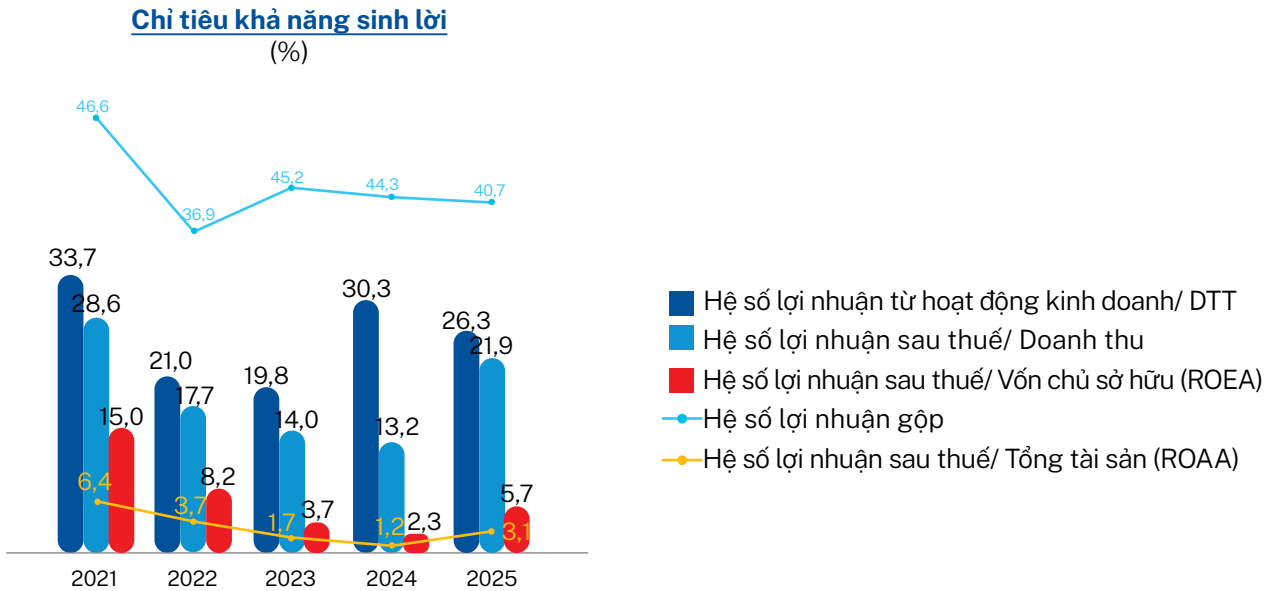
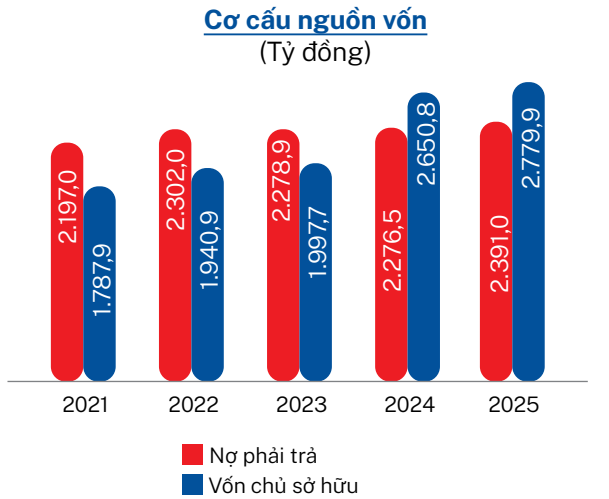
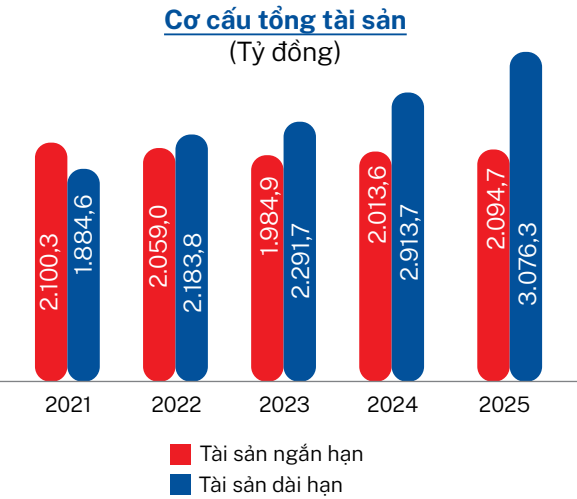
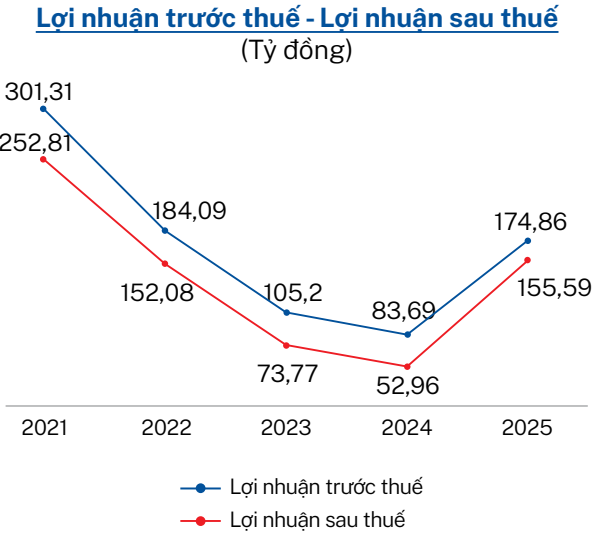
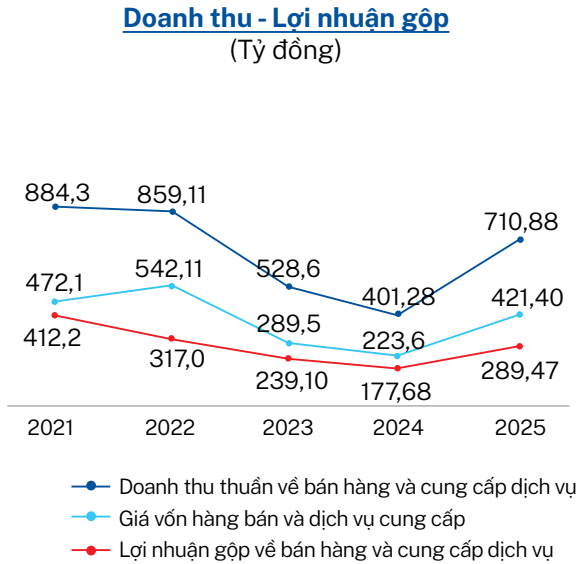
PHAN TẤN ĐẠT
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



CHỈ SỐ TÀI CHÍNH
NỔI BẬT 2021-2025

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025	2025 so với 2024 (%)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	884,27	859,15	528,62	401,28	710,88	77,15%
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	472,06	542,11	289,53	223,60	421,40	88,46%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	412,22	317,00	239,10	177,68	289,47	62,92%
Doanh thu hoạt động tài chính	102,75	93,90	79,67	122,36	43,80	-64,20%
Chi phí tài chính	94,59	135,11	160,61	141,58	177,42	-17,06%
- Trong đó: Chi phí lãi vay	94,58	135,11	160,59	141,48	116,70	-17,51%
Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết	(5,26)	(2,21)	9,82	34,23	66,45	94,13%
Chi phí bán hàng	55,05	40,31	12,98	14,39	21,86	51,98%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	61,72	52,95	50,43	56,56	73,26	29,54%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	298,35	180,32	104,56	121,73	187,17	53,76%
Thu nhập khác	18,53	27,11	38,29	22,98	24,57	6,96%
Chi phí khác	15,57	23,34	37,57	61,01	36,88	-39,55%
Lợi nhuận khác	2,96	3,77	0,72	(38,03)	(12,30)	-67,66%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	301,31	184,09	105,28	83,69	174,86	108,95%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	252,81	152,08	73,77	52,96	155,59	193,81%



GIẢI THƯỞNG
TIÊU BIỂU



VINH DỰ NHẬN
HUÂN CHƯƠNG LAO ĐỘNG
HẠNG I
do Chủ tịch nước trao tặng



NHÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP
CÓ CHIẾN LƯỢC
CHUYỂN ĐỔI XANH TIÊU BIỂU
NĂM 2025
do Báo Tài chính - Đầu tư và Liên chi hội
Bất động sản công nghiệp Việt Nam (VIREA)
phối hợp tổ chức.



TOP 10
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN TỐT NHẤT
MID CAP NĂM 2020 - 2022
Giải thưởng Doanh nghiệp Niêm yết
Việt Nam năm 2020 và 2022



TOP 10
SAO VÀNG ĐẤT VIỆT
NĂM 2021
Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam trao tặng



GIẢI THƯỞNG
KINH DOANH XUẤT SẮC
CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG
NĂM 2021 VÀ 2022
Enterprise Asia tổ chức



TOP 200
DOANH NGHIỆP KINH DOANH
HIỆU QUẢ CỦA CHÂU Á
LẦN THỨ 3
do Forbes bình chọn



TOP 50
CÔNG TY KINH DOANH
HIỆU QUẢ NHẤT VIỆT NAM
NĂM 2022
do Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư và
CTCK Thiên Việt tổ chức



GIẢI THƯỞNG
DOANH NGHIỆP TIÊU BIỂU
VIỆT NAM - ASEAN +3
NĂM 2020
do Enterprise Asia tổ chức



KSB

01

TỔNG QUAN VỀ KSB

Thông tin chung	12
Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi	14
Lịch sử hình thành và Phát triển	16
Lĩnh vực và địa bàn sản xuất kinh doanh	18
Khách hàng và Đối tác tiêu biểu	20
Sản phẩm và dịch vụ chính	22
Đơn vị thành viên	24



THÔNG TIN CÔNG TY

Tên giao dịch
CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG

Tên tiếng Anh
BINH DUONG MINERAL AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt
BIMICO

Trụ sở chính
Số 8 Nguyễn Thị Minh Khai, tổ 9, khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh

Đăng ký kinh doanh
Giấy CNĐKDN do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 27/04/2006 và được bổ sung, thay đổi nhiều lần. Thay đổi gần nhất là lần thứ 28 vào ngày 19/05/2025.

Kiểm toán độc lập
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

THÔNG TIN NIÊM YẾT

Mã cổ phiếu
KSB

Địa chỉ niêm yết
Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM - HOSE

Vốn điều lệ
1.147,79 tỷ đồng

Vốn chủ sở hữu
2.779,94 tỷ đồng
(tại ngày 31/12/2025)

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Điện thoại
(0274) 3822 602

Fax
(0274) 3823 922

Email
info@ksb.vn

Website
www.ksb.vn

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH,
GIÁ TRỊ CỐT LÕI

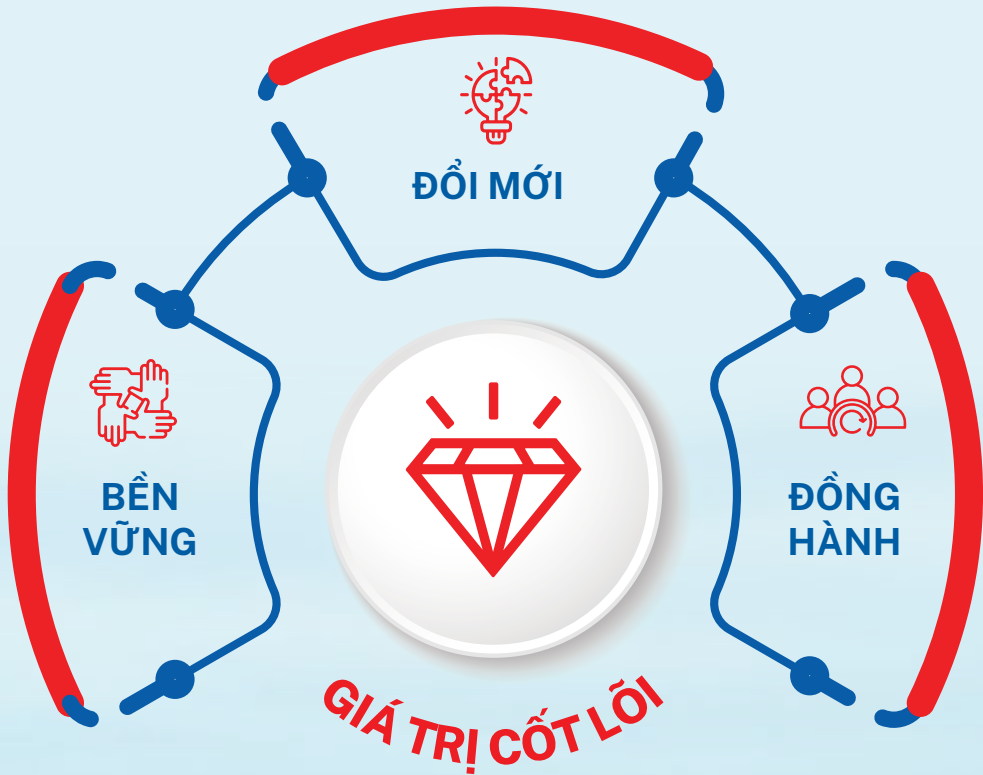
TẦM NHÌN

Tập đoàn đa ngành hàng đầu khu vực, tiên phong kiến tạo hệ sinh thái bền vững với tư duy đổi mới và tăng trưởng toàn diện.



SỨ MỆNH

Không ngừng đổi mới để kiến tạo những giải pháp bền vững nâng cao năng lực cạnh tranh và đồng hành cùng quá trình hiện đại hóa hạ tầng, công nghiệp và nền kinh tế.



ĐƯỢC ĐO LƯỜNG BẰNG HỆ GIÁ TRỊ
PHÁT TRIỂN - TIÊN PHONG - TRÁCH NHIỆM

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1993 - 1997

KSB được thành lập ngày 13/01/1993 theo Quyết định số 62/QĐ-UB của UBND tỉnh Sông Bé nay là tỉnh Bình Dương, tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước. Khi tỉnh Sông Bé được chia tách thành hai tỉnh Bình Dương và tỉnh Bình Phước, Công ty Khai thác và Xuất khẩu Khoáng sản tỉnh Sông Bé được đổi tên thành Công ty Khai thác và Xuất khẩu Khoáng sản tỉnh Bình Dương, theo quyết định số 568/QĐ-UB ngày 01/03/1997 của UBND tỉnh Bình Dương.

2006

Tháng 5/2006, Công ty được cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương cho đến ngày nay, vốn điều lệ lúc cổ phần hóa là 70 tỷ đồng, trong đó nhà nước nắm giữ 51%.

2010 - 2012

Tháng 1/2010, Công ty tăng vốn điều lệ lần thứ nhất lên 107 tỷ đồng và niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE) với mã chứng khoán KSB, vốn nhà nước 50,5%.

Ngày 9/3/2012, Công ty tăng vốn điều lệ lần hai lên 180 tỷ đồng, vốn nhà nước 50,5%.

2017

Phát hành thêm 23.400.000 cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu, tăng vốn điều lệ lên 468 tỷ đồng. Doanh thu vượt mức 1.100 tỷ đồng; Kỳ niệm 25 năm ngày thành lập Công ty, đón nhận Huân chương Lao động hạng II lần 2; Bắt đầu sản xuất đá ly tâm VSI và cát nhân tạo thay thế cát tự nhiên; Tham gia cung cấp vật liệu xây dựng cho tòa nhà cao nhất Việt Nam Landmark 81.

Thành lập Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp KSB với vốn điều lệ lên đến 300 tỷ đồng, đầu tư chiến lược vào hệ sinh thái Khu công nghiệp.

2019

Thành lập Công ty TNHH Đầu tư KSB, mở rộng hoạt động mảng BĐS khu công nghiệp. KSB còn thành lập Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB, mở rộng hoạt động khai thác, chế biến cao lanh

2021

Dịch Covid-19 Bùng phát. Doanh thu đạt 884,27 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế ghi nhận 252,81 tỷ đồng, tương đương với 90,3% kế hoạch.

2023

Năm qua, vượt qua nhiều thách thức, KSB ghi nhận doanh thu hoạt động SXKD đạt 528,62 tỷ đồng, Lợi nhuận trước thuế đạt 105,28 tỷ đồng, Lợi nhuận sau thuế ở mức 73,77 tỷ đồng. Cuối năm 2023, KSB đã được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương đầu tư đối với Mô đá xây dựng lộ thiên Tam Lập 3, mở ra cơ hội tăng trưởng tiềm năng trong thời gian tới.

2025

BƯỚC CHUYỂN MÌNH – TÁI ĐỊNH VỊ THƯƠNG HIỆU

Năm 2025, KSB chính thức đổi mới nhận diện thương hiệu, khẳng định vị doanh nghiệp hiện đại và phát triển bền vững.

Công ty tiếp tục củng cố nền tảng tài chính, đẩy mạnh đầu tư khu công nghiệp và hoàn thiện hệ thống quản trị, tạo tiền đề cho giai đoạn tăng trưởng dài hạn.

2000

Công ty Khai thác và Xuất khẩu Khoáng sản tỉnh Bình Dương đổi tên thành Công ty Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương, theo Quyết định số 179/2000/QĐ-UB của UBND tỉnh Bình Dương.

2007

Công ty chính thức được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận đăng ký Công ty đại chúng.

2015 - 2016

Tháng 7/2015, Công ty phát hành thêm 5.400.000 cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu, tăng vốn điều lệ lên 234 tỷ đồng, vốn nhà nước (SCIC) 50,05%.

Từ 24 -26/02/2016, SCIC đã bán toàn bộ số cổ phiếu đang nắm giữ tại Công ty, KSB trở thành doanh nghiệp ngoài nhà nước. Cổ phần được nắm bởi các công ty, các quỹ, nhân viên nội bộ và các Cổ đông.

2018

Phát hành Cổ phiếu để trả cổ tức và Phát hành cổ phiếu ESOP ưu đãi cho người lao động, vốn điều lệ tăng lên hơn 537,80 tỷ đồng.

2020

Doanh thu thuần đạt 1.322,5 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 327,8 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu đạt gần 1.584 tỷ đồng.

Được trao tặng Giải thưởng Top 10 Báo cáo Thường niên Tốt nhất Mid Cap. Và giải thưởng Doanh nghiệp tiêu biểu Việt Nam – ASEAN +3.

2022

Doanh thu thuần đạt mức 859,1 tỷ đồng, chỉ giảm nhẹ 2,8% so với năm trước. Lợi nhuận trước thuế ở mức 184,1 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế ghi nhận 152,1 tỷ đồng.

2024

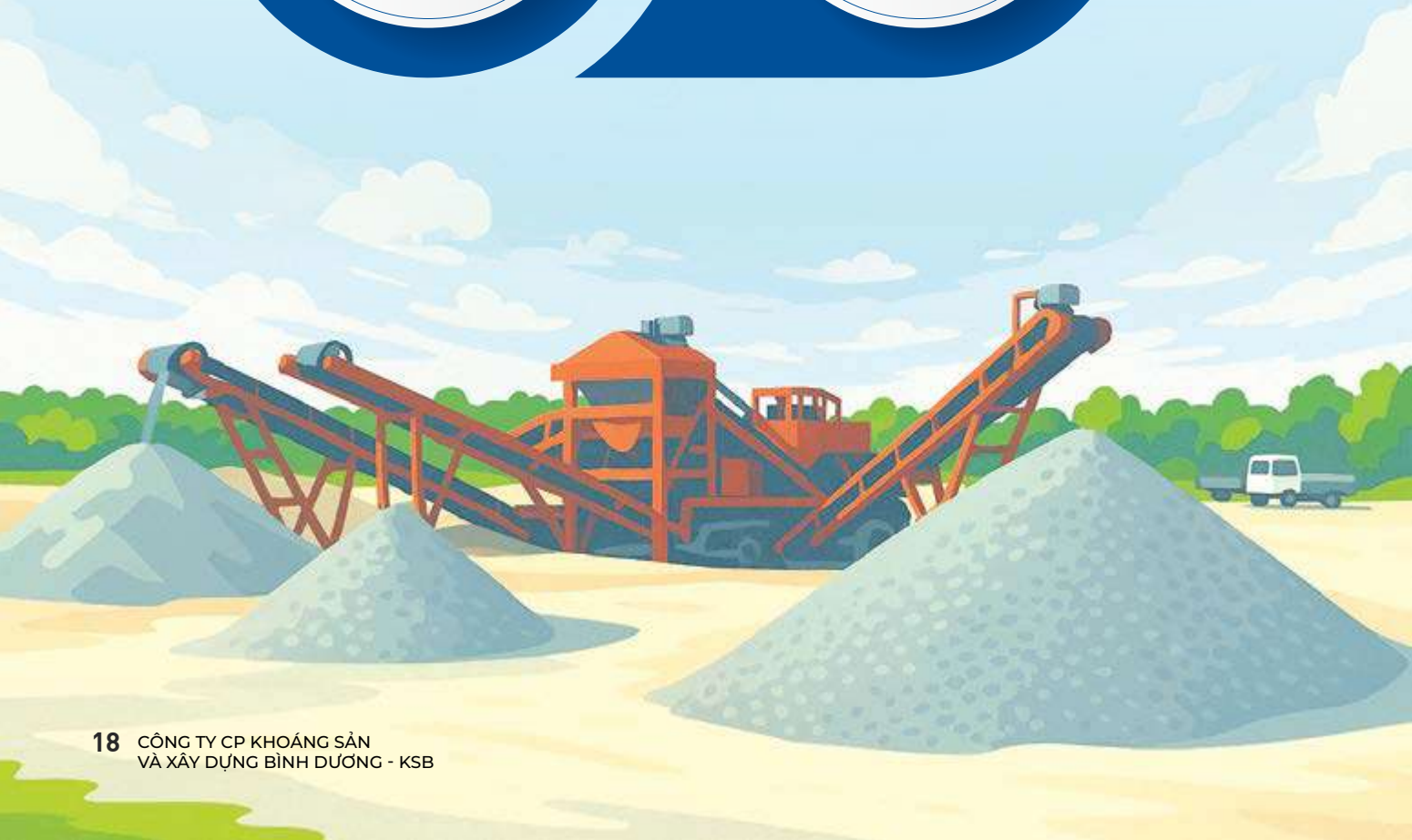
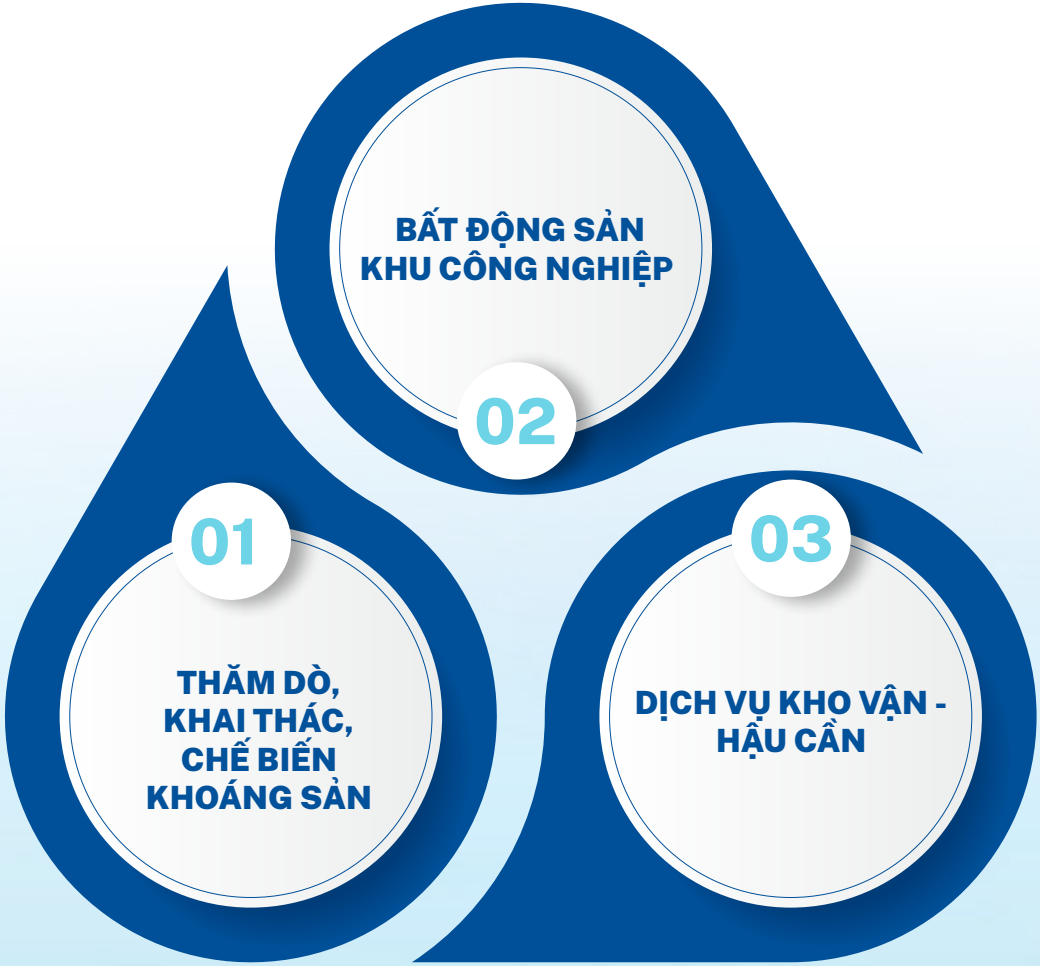
Tăng vốn điều lệ thành công từ 766,31 tỷ đồng lên 1147,79 tỷ đồng.

Mua KCN Hoa Lư (Bình Phước) với tổng diện tích gần 350 ha.

Đưa vào hoạt động mỏ đá Tam Lập 3, chuẩn bị khai thác Giai đoạn mở rộng KCN Đất Cước...

LĨNH VỰC VÀ
ĐỊA BÀN KINH DOANH

LĨNH VỰC KINH DOANH



ĐỊA BÀN KINH DOANH

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có độ
phù rộng khắp vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam,
trọng tâm là khu vực Đông Nam Bộ.



**KHÁCH HÀNG VÀ
ĐỐI TÁC TIÊU BIỂU**



Sở hữu mạng lưới đối tác rộng khắp trong và ngoài nước, KSB không ngừng củng cố và mở rộng quan hệ hợp tác với các doanh nghiệp uy tín hàng đầu, đồng thời từng bước nâng cao năng lực hội nhập và mở rộng tầm nhìn kinh doanh trên thị trường quốc tế.

Danh mục khách hàng của Công ty trải rộng trên nhiều lĩnh vực như công nghiệp, xây dựng dân dụng, logistics và các doanh nghiệp FDI, phản ánh rõ nét năng lực cung ứng và mức độ tín nhiệm cao trên thị trường. Việc đáp ứng thành công các tiêu chuẩn khắt khe, đa dạng của khách hàng là minh chứng cho chất lượng sản phẩm, dịch vụ cũng như năng lực vận hành của KSB.

Sự tin tưởng và đồng hành của đối tác, khách hàng chính là nền tảng quan trọng để KSB tiếp tục phát triển bền vững, không ngừng mở rộng quy mô hoạt động và hướng tới những mục tiêu tăng trưởng dài hạn.

SẢN PHẨM
VÀ DỊCH VỤ CHÍNH



Năm 2025 với những biến động, thăng trầm nằm ngoài tất cả các kịch bản mà chúng ta có thể hình dung. Nhưng bằng sức mạnh đoàn kết, niềm tin vững chắc, đội ngũ KSB đã cùng nhau tạo nên vị thế vững mạnh trên thị trường ngành VLXD Việt Nam, được đánh giá bởi chính Đối tác, Khách hàng.

KHAI THÁC VÀ CHẾ BIẾN KHOÁNG SẢN

KSB xác lập chuẩn mực mới trong ngành khai thác và chế biến khoáng sản nhằm cung cấp vật liệu xây dựng chất lượng cao, đáp ứng mọi tiêu chí khắt khe của thị trường. Ứng dụng công nghệ tiên tiến, tối ưu hóa quy trình khai thác và cam kết bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, KSB nỗ lực nâng cao hiệu suất vận hành, đảm bảo an toàn lao động và đồng hành cùng sự phát triển của hạ tầng công nghiệp.

BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP

Không dừng lại ở việc phát triển khu công nghiệp, KSB kiến tạo hệ sinh thái đầu tư toàn diện, nơi các doanh nghiệp tìm thấy động lực để mở rộng quy mô và gia tăng giá trị. Với lợi thế vị trí chiến lược, hạ tầng đồng bộ và chính sách thu hút tối ưu, quỹ đất phát triển bất động sản khu công nghiệp của KSB trở thành ‘điểm đến’ hàng đầu của các tập đoàn trong và ngoài nước, góp phần định hình xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu.

DỊCH VỤ KHO VẬN - HẬU CẦN

KSB phát triển hệ thống kho vận hiện đại, đảm bảo lưu chuyển hàng hóa nhanh chóng, chính xác và hiệu quả. Hệ thống kho bãi quy mô lớn và mạng lưới kết nối rộng khắp tạo nên chuỗi cung ứng linh hoạt, giúp doanh nghiệp tối ưu chi phí và nâng cao năng lực cạnh tranh. Với nền tảng vững chắc và sự hợp tác chặt chẽ cùng các đối tác chiến lược, KSB tiếp tục mở rộng khả năng kết nối, thúc đẩy dòng chảy thương mại và tạo đà tăng trưởng bền vững cho thị trường.

ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN

XÍ NGHIỆP ĐƠN VỊ TRỰC THUỘC		
XÍ NGHIỆP KHAI THÁC VÀ CHẾ BIẾN ĐÁ PHƯỚC VINH (Giấy phép đã gia hạn đến 21/6/2027)	XÍ NGHIỆP KHAI THÁC VÀ CHẾ BIẾN ĐÁ TÂN MỸ	MỎ ĐÁ XÂY DỰNG TAM LẬP 3
- Địa chỉ: Ấp 8, Xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh - Diện tích: 30 ha - Trữ lượng: 10,6 triệu m³. - Công suất: 1,2 triệu m³ nguyên khối/năm. - Khai thác mỏ lộ thiên: Bằng công nghệ tiên tiến, hệ thống nghiền sàng 150-350 tấn/h. - Hệ thống quản lý chất lượng: ISO 9001:2015.	- Địa chỉ: Ấp Mỹ Lộc, xã Thường Tân, Thành phố Hồ Chí Minh - Diện tích khai thác: 41ha. - Trữ lượng: 22 triệu m³ nguyên khối, tương đương 32 triệu m³ nở rời. - Công suất: 1,5 triệu m³/năm, tương đương 2,2 triệu m³ nở rời/năm. - Khai thác mỏ lộ thiên: Bằng công nghệ tiên tiến, hệ thống nghiền sàng 150-250 tấn/h, đường vận tải và hệ thống bến thủy nội địa độc lập thuận lợi cho việc vận chuyển thủy và bộ. - Hệ thống quản lý chất lượng: ISO 9001:2015.	- Địa chỉ: Ấp 8, xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh - Diện tích: 20ha - Trữ lượng: 7,5 triệu m³. - Công suất: 1 triệu m³ nguyên khối/năm. - Khai thác mỏ lộ thiên: Bằng công nghệ tiên tiến, hệ thống nghiền sàng 150-350 tấn/h. - Hệ thống quản lý chất lượng: ISO 9001:2015.
XÍ NGHIỆP KHAI THÁC SÉT GẠCH NGÓI PHƯỚC HÒA (Mỏ sét Bô Lá đã hết hạn giấy phép)		
Địa chỉ 1: Ấp Bô Lá, xã Phước Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh		

Phối cảnh KCN Hoa Lư

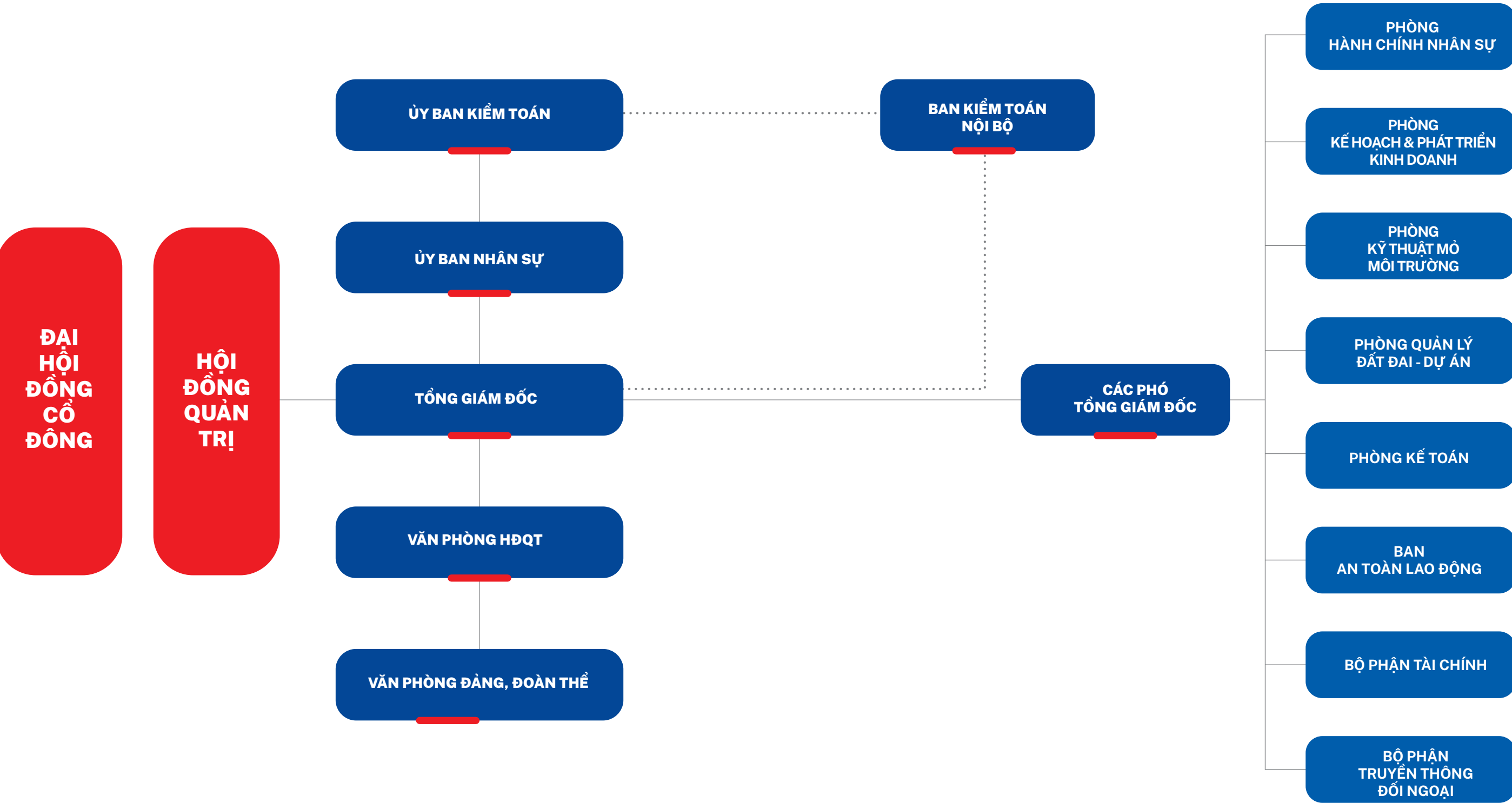


CÔNG TY CON - CÔNG TY LIÊN KẾT		
CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP KSB (KSB IDC) (Đã sáp nhập vào KSB)	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP KSB	CÔNG TY TNHH CAO LẠNH MINH LONG KSB
Địa chỉ: Lô A1, đường D1, Khu A, Khu Công nghiệp Đất Cước, Xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh.	- Địa chỉ: Lô A1, đường D1, Khu A, Khu Công nghiệp Đất Cước, Xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh. - Khu Công nghiệp Đất Cước nằm trong tổng thể khu vực phát triển kinh tế-đô thị Thành phố Hồ Chí Minh. Với địa thế đẹp, giao thông thuận lợi, hạ tầng hoàn chỉnh, là nơi lý tưởng sẽ mang đến sự thành công cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước.	Địa chỉ: Đường số 7, tổ 13, khu phố Minh Long 1, Phường Minh Hưng, Tỉnh Đồng Nai
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HOA LƯ BÌNH PHƯỚC (VỐN KSB 88,24%)	HỢP TÁC XÃ DỊCH VỤ VẬN TẢI KHAI KHOÁNG THẮNG LONG	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ SẢN XUẤT VẬT LIỆU XÂY DỰNG BIÊN HÒA (VỐN KSB 22,05%)
- Địa chỉ: Tổ 6, Quốc lộ 13, Khu phố 10, Phường Chơn Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. - Diện tích khai thác: 348 ha.	- Địa chỉ: Tổ 11, Khu phố Ông Hường, Đường Tân Hiến, Phường Trảng Dài, Tỉnh Đồng Nai - Diện tích cấp phép: 12 ha. - Trữ lượng: 5,3 triệu m³ nguyên khối, tương đương 7,8 triệu m³ nở rời.	Địa chỉ: K4/79c, Đường Nguyễn Tri Phương, Phường Biên Hòa, Đồng Nai.

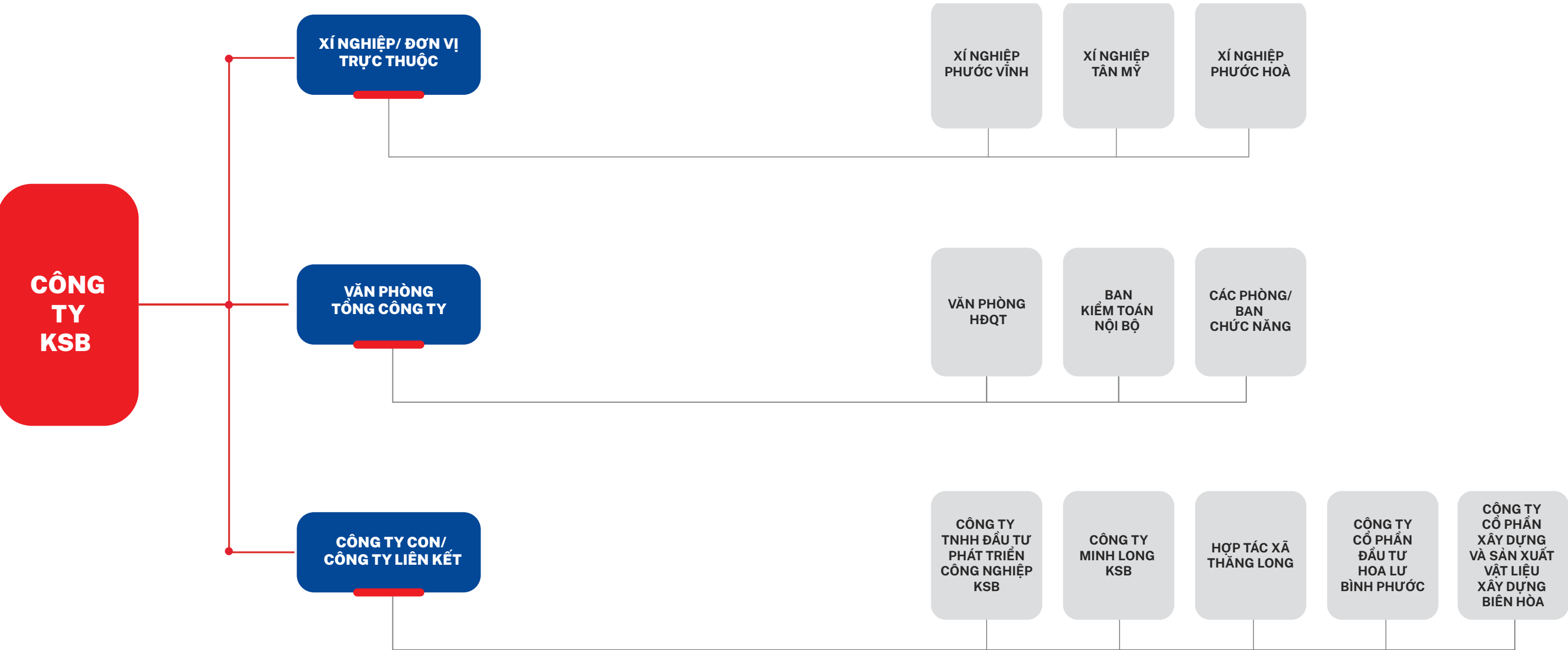


02 BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY

Sơ đồ tổ chức và cơ cấu quản lý	28
Mô hình hoạt động của Công ty	30
Giới thiệu Hội đồng Quản trị	32
Giới thiệu Ủy ban Kiểm toán	35
Giới thiệu Ban Điều hành	36
Báo cáo của Hội đồng Quản trị về Quản trị Công ty và Hoạt động sản xuất kinh doanh	40
Triển vọng kinh tế vĩ mô và Định hướng chiến lược	50
Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán	56
Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	61
Thông tin Cổ đông và Hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư	62
Quản trị rủi ro	66
Giao dịch của Công ty, Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và người có liên quan	69



Mô hình hoạt động của Công ty



Stt	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	% sở hữu	Hoạt động chính
I	Công ty con			
1	Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB (KSB IDC) <i>(đã sáp nhập vào KSB)</i>	TP. HCM	100%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
2	Hợp tác xã dịch vụ Vận tải - Khai khoáng Thăng Long	Đồng Nai	100%	Khai thác khoáng sản
3	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	TP. HCM	100%	Quản lý vốn đầu tư, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp

Stt	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	% sở hữu	Hoạt động chính
I	Công ty con			
4	Công ty TNHH Cao Lãnh Minh Long KSB	Đồng Nai	100%	Khai thác, chế biến khoáng sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước <i>(Công ty con gián tiếp)</i>	Đồng Nai	88,24 %	Phát triển khu công nghiệp
6	Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa <i>(Công ty liên kết gián tiếp)</i>	Đồng Nai	22,05 %	Khai thác khoáng sản, cung cấp vật liệu xây dựng

GIỚI THIỆU
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ÔNG PHAN TẤN ĐẠT

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Phan Tấn Đạt từng đảm nhiệm những vị trí then chốt tại các ngân hàng, doanh nghiệp lớn.

Giai đoạn năm 2009 đến năm 2014, Ông giữ chức vụ Phó Giám đốc Đầu tư Tài chính tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam.

Từ năm 2016 đến tháng 8 năm 2020, Ông là Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (KSB).

Từ tháng 08 năm 2020 đến nay, ông Phan Tấn Đạt giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty.

Ngoài ra, Ông còn giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần DRH Holdings.



ÔNG TRẦN ĐÌNH HÀ

*Thành viên Hội đồng Quản trị
kiêm Tổng Giám đốc*

Ông Trần Đình Hà bắt đầu tham gia công tác quản lý, điều hành tại KSB từ năm 2000 và từng giữ các vị trí quản lý cấp cao ở nhiều đơn vị trực thuộc Công ty.

Năm 2013, Ông là Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương và trực tiếp quản lý 04 đơn vị trực thuộc KSB.

Từ tháng 8 năm 2020 đến nay, Ông Trần Đình Hà được bổ nhiệm là Tổng Giám đốc Công ty.



ÔNG TÔN THẤT DIÊN KHOA

Thành viên Độc lập Hội đồng Quản trị

Ông Tôn Thất Diên Khoa là người có nhiều kinh nghiệm trong công tác quản lý tại doanh nghiệp, am hiểu sâu rộng trong lĩnh vực Tài chính - Ngân hàng.

Từ tháng 08 năm 1995 đến tháng 06 năm 2006, Ông đảm nhiệm nhiều chức vụ tại Phòng Kế hoạch - Kinh doanh Ngoại tệ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam.

Hiện ông Tôn Thất Diên Khoa là Giám đốc Đầu tư Tài chính - Ngân hàng Eximbank Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và là thành viên độc lập Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (KSB) và là thành viên Ủy ban kiểm toán.



ÔNG HOÀNG NGUYÊN BÌNH

*Thành viên Độc lập Hội đồng Quản trị
kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán*

Ông Hoàng Nguyên Bình đã tốt nghiệp Thạc Sĩ Quản trị kinh doanh và đảm nhiệm các vai trò quan trọng tại các Công ty hoạt động về lĩnh vực Chứng khoán, Tài chính.

Ông từng đảm nhận chức vụ Kế toán Trưởng tại Công ty Cổ phần Môi giới Thương Mại Châu Á; Phụ trách Tư vấn Tài chính doanh nghiệp khu vực phía Nam Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chứng Khoán Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

Từ năm 2019, Ông là Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương.

GIỚI THIỆU
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ÔNG TRẦN HOÀNG ANH
Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Trần Hoàng Anh tốt nghiệp cử nhân Kế toán – Kiểm toán của trường Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh và thạc sĩ Kế toán - Tài chính của trường Swinburne University of Technology và có hàng loạt các chứng chỉ uy tín về Kế toán - Tài chính.

Ông có thâm niên gần 20 năm công tác trong lĩnh vực kế toán - tài chính, giữ những chức vụ quan trọng tại những tổ chức lớn như Phó phòng kiểm toán của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kiểm toán và Tư vấn A&C và Trưởng ban Tài chính ngành đường của Tập đoàn TTC.

Tại Đại hội Cổ đông thường niên năm 2022, Ông Trần Hoàng Anh được bầu vào Hội đồng Quản trị Công ty, nhiệm kỳ 2022 – 2026.



ÔNG LÊ HOÀI NAM
Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Lê Hoài Nam gia nhập KSB từ tháng 08 năm 2017 với vai trò là Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB.

Ngày 06 tháng 01 năm 2021, Hội đồng Quản trị KSB quyết định bổ nhiệm Ông Lê Hoài Nam giữ chức vụ Tổng Giám đốc và là người đại diện theo pháp luật Công ty Trách nhiệm hữu hạn Phát triển Công nghiệp KSB.

Tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022, Ông Lê Hoài Nam được bầu vào Hội đồng Quản trị Công ty, nhiệm kỳ 2022 – 2026.

Từ ngày 19 tháng 02 năm 2024 ông là Thành viên Hội Đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc Công ty.



ÔNG NGUYỄN VĂN ĐÔNG
Phụ trách Quản trị Công ty

Ông Nguyễn Văn Đông tốt nghiệp Thạc Sĩ Luật, đã tham gia công tác tại KSB từ năm 2010.

Từ năm 2013 được bổ nhiệm Phó phòng Tổ chức Hành chính, đến năm 2019 được bổ nhiệm Trưởng phòng Tổ chức Hành chính.

Đồng thời từ năm 2019 đến nay Ông Nguyễn Văn Đông được bổ nhiệm là Người Phụ trách Quản trị Công ty.

GIỚI THIỆU
ỦY BAN KIỂM TOÁN



ÔNG TÔN THẤT DIÊN KHOA
*Thành viên Độc lập Hội đồng Quản trị
kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán*

Xem thông tin giới thiệu Hội đồng Quản trị.

ÔNG HOÀNG NGUYÊN BÌNH
*Thành viên Độc lập Hội đồng Quản trị
kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán*

Xem thông tin giới thiệu Hội đồng Quản trị.

GIỚI THIỆU
BAN ĐIỀU HÀNH



ÔNG TRẦN ĐÌNH HÀ
*Thành viên Hội đồng Quản trị
kiêm Tổng Giám đốc*

Xem thông tin giới thiệu Hội đồng Quản trị.



ÔNG NGUYỄN ĐÌNH ĐÔNG
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Đình Đông gia nhập KSB vào năm 2004 với sự năng động và am hiểu thị trường, được bổ nhiệm làm Trưởng phòng Thị trường vào tháng 04 năm 2014.

Tiếp tục khẳng định năng lực quản lý và điều hành, ông được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Giám đốc Xí nghiệp Phước Vĩnh vào tháng 01 năm 2015 và sau đó đảm nhiệm vị trí Giám đốc Xí nghiệp Phước Vĩnh từ tháng 8 năm 2020.

Từ ngày 19 tháng 02 năm 2024 ông Nguyễn Đình Đông đã được Hội đồng Quản trị, Ban Lãnh đạo công ty bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám đốc Công ty.



ÔNG LÊ ĐÌNH VŨ LONG
Phó Tổng Giám đốc

Ông Lê Đình Vũ Long gia nhập KSB năm 2020 với vai trò Phó Tiểu Ban Kiểm toán nội bộ.

Năm 2022, bổ nhiệm trưởng phòng Kế hoạch và Phát triển Kinh doanh.

Từ ngày 19 tháng 02 năm 2024, Ông Lê Đình Vũ Long được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty cho đến nay.



ÔNG LÊ HOÀI NAM
Phó Tổng Giám đốc

Xem thông tin giới thiệu Hội đồng Quản trị.

**GIỚI THIỆU
BAN ĐIỀU HÀNH**



ÔNG NGUYỄN VĂN NHẬT
Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Nhật tốt nghiệp trường Đại học Mỏ - Địa chất Hà Nội, là kỹ sư chuyên ngành Khai thác mỏ; Thạc sỹ ngành khai thác mỏ.

Ông đã có trên 20 năm kinh nghiệm trong khai thác các mỏ khoáng sản. Ông Gia nhập KSB Từ năm 2011 đến năm 2024 đã từng đảm nhiệm nhiều chức vụ từ cán bộ kỹ thuật, giám đốc điều hành mỏ, Phó trưởng phòng, Trưởng Phòng Kỹ thuật mỏ Môi trường.

Từ tháng 01 năm 2025 đến nay, Ông giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc công ty cổ phần khoáng sản và xây dựng Bình Dương, phụ trách về kỹ thuật trong lĩnh vực Địa chất, khai thác, chế biến khoáng sản của Công ty.



ÔNG NGUYỄN HOÀNG SƠN
Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hoàng Sơn tốt nghiệp Đại học Mỏ - Địa chất chuyên ngành chế biến khoáng sản; Thạc sỹ Tài chính-Ngân hàng tại Đại học Khoa học Ứng dụng Tây Bắc Thụy Sĩ-FNHW.

Ông đã từng làm trưởng Ban quản lý dự án Titan Pigment, trợ lý Hội đồng Quản trị tại Tổng Công ty Khoáng Sản và Thương mại Hà Tĩnh. Từ năm 2010 đến năm 2016, Ông giữ vị trí Tổng Giám đốc Công ty TNHH Công nghiệp nặng FPT.

Từ tháng 11 năm 2016 đến nay, Ông giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (KSB), phụ trách quản lý điều hành Công ty cổ phần Phú Nam Sơn.

Từ ngày 18 tháng 04 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã miễn nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc của ông Sơn theo nguyện vọng cá nhân.



ÔNG NGUYỄN HOÀNG TÂM
Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Hoàng Tâm có nhiều năm kinh nghiệm công tác trong lĩnh vực Tài chính Kế toán. Ông tham gia công tác và được bổ nhiệm chức vụ Phó trưởng phòng Kế toán KSB từ năm 2003.

Từ ngày 01 tháng 02 năm 2019 đến nay, ông Nguyễn Hoàng Tâm chính thức đảm nhiệm vai trò Kế toán trưởng của KSB.

“ Năm 2025 được Hội đồng Quản trị xác định là giai đoạn bàn lễ, tập trung củng cố nền tảng tài chính, nâng cao năng lực quản trị và tạo động lực cho tăng trưởng dài hạn, với định hướng phát triển song song hai trụ cột chiến lược là: khai thác khoáng sản và bất động sản khu công nghiệp. ”



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

HOẠT ĐỘNG CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2025

Đại hội đồng Cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất, giữ vai trò quyết định các vấn đề chiến lược thuộc nhiệm vụ và quyền hạn theo Luật pháp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. Năm 2025, KSB đã triệu tập thành công phiên họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên vào tháng 04/2025. Đại hội đồng Cổ đông đã ban hành các Nghị quyết từ số 01-05/2025/NQ-ĐHĐCĐ nhằm thông qua báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch Sản xuất kinh doanh 2025. Đồng thời, Đại hội đồng Cổ đông cũng đã thông qua các tờ trình liên quan đến nhiều vấn đề quan trọng của Công ty như: phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch 2025, chi trả thù lao, cho các thành viên Hội đồng Quản

trị và các Ủy ban, chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2025, thay đổi ngành, nghề kinh doanh, sửa đổi Điều lệ Công ty, sửa đổi Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, sáp nhập Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB vào Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương, hủy các phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ...

Tại Đại hội đồng Cổ đông, tất cả các vấn đề cổ đông thắc mắc đều được Ban lãnh đạo Công ty giải đáp chi tiết, các thủ tục được tiến hành và công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và nhà đầu tư.

CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

Hội đồng Quản trị KSB trong năm 2025 tiếp tục duy trì sự ổn định về cơ cấu với 06 thành viên. Công ty kiên định thực hiện tách bạch chức danh Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc nhằm đảm bảo tính độc lập và minh bạch trong quản trị theo các thông lệ quốc tế tốt nhất.

Cơ cấu Hội đồng Quản trị bao gồm 01 Chủ tịch, 02 thành viên độc lập Hội đồng Quản trị, 02 thành viên Hội đồng Quản trị điều hành và 01 thành viên Hội đồng Quản trị không điều hành. Các thành viên đều là những chuyên gia đầu ngành trong

lĩnh vực tài chính, đầu tư, khoáng sản và quản trị doanh nghiệp. Nhờ đó, Công ty kịp thời đề xuất ý kiến và giải pháp khách quan, đảm bảo hiệu quả hoạt động của Hội đồng Quản trị cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh, vì lợi ích bền vững của cổ đông và các bên liên quan. Điều này cũng khẳng định vị thế của Công ty như một doanh nghiệp niêm yết có năng lực quản trị xuất sắc trên thị trường. Trên cơ sở điều chỉnh địa giới hành chính, Hội đồng Quản trị định hướng ưu tiên nguồn lực cho các dự án hạ tầng trọng điểm và khu công nghiệp tại vùng lõi đô thị năng động.

Stt	Thành viên Hội đồng Quản trị	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên Hội đồng Quản trị		Số buổi họp Hội đồng Quản trị tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm		
1	Phan Tấn Đạt	Chủ tịch HĐQT	31/05/2022		13/13	100%
2	Trần Đình Hà	TV HĐQT	27/05/2022		11/13	84,61%
3	Tôn Thất Diên Khoa	TV ĐL HĐQT	27/05/2022		13/13	100%
4	Hoàng Nguyên Bình	TV ĐL HĐQT	27/05/2022		13/13	100%
5	Lê Hoài Nam	TV HĐQT	27/05/2022		13/13	100%
6	Trần Hoàng Anh	TV HĐQT	27/05/2022		13/13	100%

Trong năm 2025, mặc dù nền kinh tế Việt Nam đạt nhiều thành tựu, nhưng vẫn đối mặt với biến động kinh tế toàn cầu và những thay đổi trong chính sách thương mại quốc tế. Thị trường bất động sản và vật liệu xây dựng chưa phục hồi, khả năng hấp thụ tín dụng yếu và đầu tư công được triển khai nhưng chưa đạt kỳ vọng. Trước tình hình đó, Hội đồng Quản trị đã tăng cường hợp để đánh giá tình hình và đưa ra định hướng kịp thời, linh hoạt nhằm giúp Công ty vượt qua khó khăn.

Hội đồng Quản trị đã tổ chức 13 cuộc họp và 07 lượt lấy ý kiến bằng văn bản, kịp thời ban hành 43 Nghị quyết, Quyết định nhằm định hướng kế hoạch chỉ đạo triển khai và giám sát Ban điều hành thực hiện tốt các Nghị quyết của HĐQT. Nội dung họp bao gồm nhiều vấn đề thường xuyên và phát sinh đột xuất; bên cạnh đó, Hội đồng Quản trị cũng trao đổi trực tiếp và qua email với Ban Điều hành, đặc biệt để chỉ đạo kịp thời các vấn đề mang tính định hướng và tháo gỡ vướng mắc trong triển khai. Hội đồng Quản trị thảo luận và tư vấn các vấn đề của Công ty một cách dân chủ, minh bạch và khoa học, đồng thời đề xuất các giải pháp nhằm đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông và các bên liên quan.

Các Nghị quyết/ Quyết định của Hội đồng quản trị năm 2025:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỉ lệ thông qua
I	NGHỊ QUYẾT			
1	01/2025/NQ-HĐQT	15/01/2025	Thông qua việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty	100%
2	02/2025/NQ-HĐQT	28/02/2025	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025	100%
3	03/2025/NQ-HĐQT	28/02/2025	Thông qua tiền lương của người quản lý Công ty	100%
4	04A/2025/ NQ-HĐQT	31/03/2025	Thông qua việc cấp tín dụng tại Ngân hàng Vietbank	100%
5	04/2025/NQ-HĐQT	04/04/2025	Thông qua tài liệu Đại hội đồng Cổ đông 2025	100%
6	05/2025/NQ-HĐQT	04/04/2025	Thông qua phương án sáp nhập Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB vào Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	100%
7	06/2025/NQ-HĐQT	04/04/2025	Thông qua chủ trương thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Đất Cuộc mở rộng	100%
8	07/2025/NQ-HĐQT	09/04/2025	Thông qua chủ trương đổi tên, mô hình hoạt động, địa chỉ trụ sở chính và người đại diện theo pháp luật Công ty TNHH Đầu tư KSB	100%
9	08/2025/NQ-HĐQT	27/05/2025	Thông qua việc triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	100%
10	09/2025/NQ-HĐQT	27/05/2025	Thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	100%
11	10/2025/NQ-HĐQT	27/05/2025	Thông qua thành phần hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	100%
12	11/2025/NQ-HĐQT	11/06/2025	Thông qua chủ trương thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Đất Cuộc mở rộng	100%

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỉ lệ thông qua
13	12/2025/NQ-HĐQT	11/06/2025	Thông qua cử đại diện phần vốn góp của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương và đề cử nhân sự tại các Công ty con	100%
14	13/2025/NQ-HĐQT	11/06/2025	Thông qua đề cử nhân sự tham gia Ban kiểm soát Công ty cổ phần đầu tư Hoa Lư Bình Phước	100%
15	14/2025/NQ-HĐQT	11/06/2025	Thông qua việc thu hồi các khoản đã hợp tác đầu tư	100%
16	15/2025/NQ-HĐQT	20/06/2025	Thông qua việc hợp tác đầu tư mới	100%
17	16/2025/NQ-HĐQT	20/06/2025	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) Chi nhánh Nam Bình Dương	100%
18	17/2025/NQ-HĐQT	20/06/2025	Thông qua kết quả Sản xuất kinh doanh 6 tháng đầu năm 2025	100%
19	18/2025/NQ-HĐQT	20/06/2025	Thông qua chi thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng Quản trị, các Ủy ban trực thuộc Hội đồng Quản trị Công ty KSB, thù lao Hội đồng Thành viên Kiểm soát viên công ty con	100%
20	19/2025/NQ-HĐQT	20/06/2025	Thông qua việc chuyển đổi hình thức Sản xuất kinh doanh tại các đơn vị khai thác và chế biến đá	100%
21	20/2025/NQ-HĐQT	27/06/2025	Thông qua bổ sung ngành nghề kinh doanh, sửa đổi, bổ sung điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	100%
22	21/2025/NQ-HĐQT	27/06/2025	Thông qua hợp đồng, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương với Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	100%
23	22/2025/NQ-HĐQT	27/06/2025	Thông qua hợp đồng, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương với HTX Dịch vụ Vận tải-Khai khoáng Thăng Long	100%
24	23/2025/NQ-HĐQT	27/06/2025	Thông qua hợp đồng, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương với Công ty TNHH cao lanh Minh Long KSB	100%
25	24/2025/NQ-HĐQT	27/06/2025	Thông qua hợp đồng, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương với Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước	100%
26	25/2025/NQ-HĐQT	27/06/2025	Thông qua chủ trương, hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương và Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	100%
27	26/2025/NQ-HĐQT	30/06/2025	Thông qua thành phần hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỉ lệ thông qua
28	27/2025/NQ-HĐQT	30/06/2025	Thông qua việc chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2025	100%
29	28/2025/NQ-HĐQT	31/07/2025	Thông qua việc lấy ý kiến Người sở hữu trái phiếu bằng văn bản	100%
30	29/2025/NQ-HĐQT	25/8/2025	Thông qua việc xử lý tài chính đối với các khoản nợ phải thu khó đòi	100%
31	30/2025/NQ-HĐQT	25/8/2025	Thông qua việc bổ sung Quy chế Tài chính	100%
32	31A/2025/NQ-HĐQT	05/9/2025	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Đông Thành phố Hồ Chí Minh	100%
33	31/2025/NQ-HĐQT	08/9/2025	Thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	100%
34	32/2025/NQ-HĐQT	17/9/2025	Thông qua về việc vay vốn tại Ngân hàng Indovina	100%
35	33/2025/NQ-HĐQT	30/9/2025	Thông qua việc đề nghị được cơ cấu nợ các tài khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (Vietbank)	100%
36	34/2025/NQ-HĐQT	03/10/2025	Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh Quý III năm 2025, kế hoạch sản xuất kinh doanh Quý IV/2025	100%
37	35/2025/NQ-HĐQT	03/10/2025	Thông qua Quy chế Bổ nhiệm cán bộ	100%
38	36/2025/NQ-HĐQT	03/10/2025	Thông qua việc gia hạn Hợp đồng lao động giữa Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương và Phó Tổng Giám đốc Lê Đình Vũ Long	100%
39	37/2025/NQ-HĐQT	03/10/2025	Thông qua việc chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản	100%
40	38/2025/NQ-HĐQT	03/10/2025	Thông qua việc chuyển nhượng tài sản	100%
41	39/2025/NQ-HĐQT	05/11/2025	Thông qua việc vay vốn của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương tại Công ty TNHH Thương mại Hoàng Phát Lợi	100%
42	40/2025/NQ-HĐQT	12/11/2025	Thông qua việc bổ sung tài sản bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	100%
43	41/2025/NQ-HĐQT	22/12/2025	Thông qua việc triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	100%
44	42/2025/NQ-HĐQT	22/12/2025	Thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	100%
45	43/2025/NQ-HĐQT	23/12/2025	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	100%

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỉ lệ thông qua
II QUYẾT ĐỊNH				
1	01/2025/QĐ-HĐQT	15/01/2025	Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Nguyễn Văn Nhật	100%
2	02/2025/QĐ-HĐQT	14/04/2025	Miễn nhiệm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư KSB	100%
3	03/2025/QĐ-HĐQT	14/04/2025	Bổ nhiệm Chủ tịch Hội đồng Thành viên kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	100%
4	04/2025/QĐ-HĐQT	18/04/2025	Miễn nhiệm chức vụ và chấm dứt Hợp đồng lao động lao động đối với ông Nguyễn Hoàng Sơn - Phó Tổng Giám đốc Công ty	100%
5	05/2025/QĐ-HĐQT	11/06/2025	Cử đại diện phần vốn góp của Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương tại Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	100%
6	06/2025/QĐ-HĐQT	11/06/2025	Cử đại diện phần vốn góp của Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương tại Công ty TNHH cao lanh Minh Long KSB	100%
7	07/2025/QĐ-HĐQT	11/06/2025	Cử đại diện phần vốn góp của Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương tại Hợp tác xã Dịch vụ vận tải Khai khoáng Thăng Long	100%
8	08/2025/QĐ-HĐQT	11/06/2025	Bổ nhiệm ông Trần Hoàng Anh làm thành viên Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	100%
9	09/2025/QĐ-HĐQT	11/06/2025	Bổ nhiệm ông Lê Đình Vũ Long làm thành viên HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	100%
10	10/2025/QĐ-HĐQT	01/8/2025	Tái bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty	100%
11	11/2025/QĐ-HĐQT	06/8/2025	Về việc cử đại diện phần vốn góp của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương tại Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	100%
12	12/2025/QĐ-HĐQT	06/8/2025	Về việc bổ nhiệm Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc Công ty TNHH cao lanh Minh Long	100%
13	13/2025/QĐ-HĐQT	06/8/2025	Về việc bổ nhiệm Phó ban Kiểm toán nội bộ	100%
14	14/2025/QĐ-HĐQT	19/8/2025	Về việc bổ nhiệm Kiểm soát viên Công ty TNHH Đầu tư Phát triển công nghiệp KSB	100%
15	15/2025/QĐ-HĐQT	28/10/2025	Về việc miễn nhiệm chức vụ Trưởng ban Kiểm toán nội bộ	100%
16	16/2025/QĐ-HĐQT	28/10/2025	Về việc Ban hành Quy chế bổ nhiệm cán bộ	100%

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Hội đồng Quản trị đã tổ chức triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông trên thực tế, đảm bảo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty, được cụ thể hóa bằng các nghị quyết, quyết định của Hội đồng Quản trị giao Ban điều hành triển khai đúng tiến độ đã đề ra.

Hội đồng Quản trị thường xuyên trao đổi, giám sát hoạt động của Ban điều hành thông qua các báo cáo định kỳ, đồng thời tham dự trực tiếp các buổi họp giao ban, sơ kết, tổng kết để đánh giá hiệu quả hoạt động. Trên cơ sở đó, Hội đồng Quản trị đã kịp thời đưa ra các định hướng, chỉ đạo phù hợp theo từng thời điểm trong năm, đảm bảo hoạt động của Công ty được triển khai hiệu quả, linh hoạt trước những biến động của thị trường.

Về các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã phát huy tối đa vai trò định hướng chiến lược, kịp thời ban hành các chỉ đạo linh hoạt nhằm thích ứng với những biến động không ngừng của thị trường. Nhờ sự giám sát quyết liệt, HĐQT đã đồng hành cùng Ban Điều hành tháo gỡ các rào cản về thủ tục pháp lý và tối ưu hóa các nguồn lực vận hành.

Với tinh thần quyết tâm cao, tập thể cán bộ, người lao động Công ty đã đạt được những kết quả kinh doanh rất ấn tượng. Kết thúc năm tài chính, các chỉ tiêu chính đều ghi nhận sự tăng trưởng mạnh mẽ và hoàn thành vượt mức kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã tin tưởng giao phó tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025. Thành tích này là minh chứng rõ nét cho năng lực quản trị và sự đồng lòng của toàn thể đội ngũ trong việc chinh phục các mục tiêu chiến lược.

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu chính như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2025		
			Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ %
1	Doanh thu	tỷ đồng	687,6	779,3	113,33%
2	Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	150,0	174,9	116,58%

Phân phối lợi nhuận năm 2025

Hội đồng Quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành xây dựng phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 dựa trên kết quả sản xuất kinh doanh thực tế, các số liệu chi tiết và phương án phân phối cụ thể sẽ chính thức được trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và phê duyệt tại kỳ họp thường niên 2026.



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2025

- 01

Chủ động quản lý và cân đối nguồn vốn, kiểm soát dòng tiền chặt chẽ nhằm đảm bảo tính thanh khoản và tối ưu hiệu quả sử dụng vốn cho các hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư; đồng thời duy trì nguyên tắc thận trọng tài chính, bảo vệ lợi ích của cổ đông và các bên liên quan.
- 02

Tăng cường rà soát, điều chỉnh và triển khai các chiến lược kinh doanh phù hợp với diễn biến thị trường vật liệu xây dựng và bất động sản công nghiệp; linh hoạt thích ứng với biến động kinh tế vĩ mô, đồng thời đẩy mạnh công tác quản trị rủi ro trong toàn hệ thống.
- 03

Tiếp tục hoàn thiện mô hình quản trị theo các thông lệ tốt, nâng cao vai trò giám sát của Hội đồng Quản trị, đảm bảo sự minh bạch, hiệu quả trong điều hành và tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành.
- 04

Đẩy mạnh ứng dụng các phương pháp quản trị hiện đại, cải tiến quy trình vận hành và nâng cao chất lượng công tác quản lý nhằm gia tăng hiệu quả hoạt động, năng lực cạnh tranh và giá trị doanh nghiệp.
- 05

Thực hiện đầy đủ, kịp thời các chế độ, chính sách đối với người lao động, góp phần xây dựng môi trường làm việc ổn định và gắn kết; đồng thời tích cực triển khai các hoạt động an sinh xã hội, đồng hành cùng địa phương, qua đó hỗ trợ bền vững cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- 06

Thực hiện nghiêm túc việc công bố thông tin theo quy định, bao gồm Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và các báo cáo liên quan; đảm bảo tính minh bạch, kịp thời và đầy đủ trên trang thông tin điện tử của Công ty, qua đó nâng cao uy tín đối với nhà đầu tư và thị trường.

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị đánh giá trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực hoàn thành tốt vai trò điều hành, thực thi các quyết nghị của Hội đồng quản trị một cách trách nhiệm và quyết liệt. Các chỉ số kinh doanh đạt được không chỉ chứng minh tính hiệu quả trong quản trị mà còn khẳng định sự tuân thủ tuyệt đối đối với các chuẩn mực đạo đức kinh doanh và quy định pháp luật.

- 01

Hội đồng Quản trị đã theo dõi sát sao tiến độ triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và HĐQT. Thông qua các phiên họp định kỳ và đột xuất, Hội đồng Quản trị đã đánh giá kịp thời các báo cáo tài chính, báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh để đưa ra những điều chỉnh chiến lược phù hợp với thực tế.
- 02

Không chỉ dừng lại ở việc kiểm tra, các thành viên Hội đồng Quản trị đã sâu sát cùng Ban điều hành trong việc phân tích các rủi ro thị trường và vướng mắc pháp lý. Sự phối hợp nhịp nhàng này đã giúp Ban điều hành đưa ra các quyết định điều hành quyết đoán, góp phần vào thành tích vượt chỉ tiêu kế hoạch năm 2025.
- 03

Hội đồng Quản trị đã chỉ đạo kiểm tra việc tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành và các quy trình quản lý nội bộ. Hoạt động của Ban điều hành được đánh giá là minh bạch, đúng thẩm quyền và đảm bảo lợi ích tối ưu cho Công ty cùng các cổ đông.
- 04

Hội đồng Quản trị ghi nhận sự nỗ lực, sáng tạo và tinh thần trách nhiệm cao của Ban điều hành trong một năm đầy biến động. Việc hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kinh doanh là minh chứng thuyết phục cho năng lực điều hành xuất sắc của Ban điều hành Công ty.



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Năm 2025 là năm bản lề đánh dấu sự chuyển dịch rõ nét của KSB từ mô hình khai thác khoáng sản truyền thống sang phát triển đa ngành, với trọng tâm là bất động sản khu công nghiệp. Mặc dù còn đối mặt với nhiều thách thức từ thị trường, Công ty đã duy trì được đà tăng trưởng, củng cố nền tảng tài chính và từng bước nâng cao năng lực cạnh tranh, tạo tiền đề cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

- 01

Kết quả thực hiện và tăng trưởng: Năm 2025 ghi nhận sự phục hồi tích cực trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đặc biệt ở các mảng kinh doanh cốt lõi. Doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng rõ nét, trong đó riêng quý IV/2025 lợi nhuận tăng mạnh so với cùng kỳ, góp phần đưa kết quả cả năm vượt kế hoạch đề ra.
- 02

Hiệu quả hoạt động cốt lõi: Hoạt động khai thác khoáng sản tiếp tục giữ vai trò chủ lực, với định hướng khai thác tối đa công suất các mỏ hiện hữu và mở rộng khai thác xuống sâu. Đồng thời, mảng bất động sản khu công nghiệp từng bước trở thành động lực tăng trưởng dài hạn, đóng góp ngày càng lớn vào cơ cấu doanh thu.
- 03

Triển khai chiến lược đầu tư và mở rộng: Trong năm, Công ty đẩy mạnh triển khai các dự án trọng điểm như mở rộng Khu công nghiệp Đất Cước và phát triển Khu công nghiệp Hoa Lư. Việc gia tăng quỹ đất khu công nghiệp và đầu tư chiều sâu vào tài sản khai thác giúp KSB củng cố nền tảng tăng trưởng trung và dài hạn.
- 04

Năng lực tài chính và quản trị dòng tiền: KSB chủ động tăng cường nguồn lực tài chính thông qua phương án phát hành cổ phiếu để bổ sung vốn, cơ cấu lại nợ vay và đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động đầu tư. Việc phân bổ vốn hợp lý giữa trả nợ, đầu tư và bổ sung vốn lưu động góp phần nâng cao hiệu quả tài chính và giảm áp lực thanh khoản.
- 05

Khả năng thích ứng và điều hành: Trong bối cảnh kinh tế còn nhiều biến động, Công ty thể hiện năng lực điều hành linh hoạt, duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh và từng bước cải thiện hiệu quả. Kết quả đạt được phản ánh rõ sự chủ động, kỷ luật và đồng thuận trong toàn hệ thống.
- 06

Phát triển bền vững và gia tăng giá trị doanh nghiệp: KSB tiếp tục khẳng định định hướng phát triển bền vững thông qua việc phát triển khu công nghiệp theo hướng xanh, quản lý tài nguyên hiệu quả và được ghi nhận bằng các giải thưởng uy tín trong năm 2025. Điều này góp phần nâng cao hình ảnh doanh nghiệp và tạo lợi thế cạnh tranh dài hạn.

ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã phát huy tối đa vai trò định hướng chiến lược, kịp thời ban hành các chỉ đạo linh hoạt nhằm thích ứng với những biến động không ngừng của thị trường. Nhờ sự giám sát quyết liệt, HĐQT đã đồng hành cùng Ban Điều hành tháo gỡ các rào cản về thủ tục pháp lý và tối ưu hóa các nguồn lực vận hành.

Phát huy những thành quả rực rỡ đã đạt được trong năm 2025, Hội đồng quản trị xác định năm 2026 sẽ là năm then chốt để Công ty củng cố vị thế và bứt phá mạnh mẽ hơn. Các định hướng trọng tâm bao gồm:

- 01

DUY TRÌ ĐÀ TĂNG TRƯỞNG VÀ MỞ RỘNG QUY MÔ

Tiếp tục bám sát các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh, phấn đấu giữ vững tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận cao hơn mức thực hiện năm 2025, công ty xây dựng kế hoạch Sản xuất kinh doanh năm 2026, với các chỉ tiêu chính như sau:
 - Doanh thu (dự kiến): 1.090.000 triệu đồng
 - Lợi nhuận trước thuế (dự kiến): 238.000 triệu đồngĐẩy mạnh nghiên cứu, mở rộng thị trường mục tiêu và phát triển các phân khúc khách hàng mới tiềm năng nhằm tối ưu hóa chuỗi giá trị của Công ty.
- 02

HOÀN THIỆN CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM VÀ HÀNH LANG PHÁP LÝ

- Tập trung mọi nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ các dự án đang triển khai, đảm bảo tính pháp lý chặt chẽ và đưa vào vận hành đúng lộ trình.
 - Chủ động cập nhật, thích ứng với các thay đổi về chính sách pháp luật để kiến tạo môi trường kinh doanh an toàn, minh bạch.
- 03

ĐỔI MỚI CÔNG NGHỆ VÀ CHUYỂN ĐỔI SỐ

- Đầu tư mạnh mẽ vào hệ thống công nghệ hiện đại nhằm tự động hóa quy trình quản trị và sản xuất, giúp giảm thiểu chi phí và nâng cao năng lực cạnh tranh.
 - Áp dụng các giải pháp quản trị doanh nghiệp tiên tiến (ERP, BI) để hỗ trợ công tác dự báo và ra quyết định chiến lược chính xác, kịp thời.
- 04

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

- Xây dựng đội ngũ kế thừa chất lượng cao thông qua các chương trình đào tạo chuyên sâu và chính sách thu hút nhân tài đầu ngành.
 - Nâng cao chế độ phúc lợi, gắn liền lợi ích cá nhân với sự thành công của Công ty, xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, sáng tạo và đoàn kết.
- 05

NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN TRỊ VÀ TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI (ESG)

- Chuẩn hóa hệ thống quản trị theo các thông lệ quốc tế tốt nhất, tăng cường vai trò kiểm soát rủi ro của các Ủy ban trực thuộc.
 - Lồng ghép các mục tiêu phát triển bền vững, bảo vệ môi trường và trách nhiệm với cộng đồng vào chiến lược kinh doanh dài hạn.

TRIỂN VỌNG KINH TẾ VĨ MÔ VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

KINH TẾ THẾ GIỚI

HÀNH TRÌNH PHỤC HỒI TRONG SỰ PHÂN HÓA

Bước sang năm 2026, bức tranh kinh tế toàn cầu được dự báo sẽ là một hành trình thích nghi đầy linh hoạt. Sau những biến động kéo dài từ giai đoạn 2024-2025, động lực tăng trưởng thế giới dù còn chịu áp lực từ nợ công và các rào cản địa chính trị, nhưng đã bắt đầu xuất hiện những gam màu tươi sáng hơn từ tiến trình nới lỏng chính sách tiền tệ tại các nền kinh tế lớn.

Lạm phát toàn cầu, sau khi đạt đỉnh, đang dần tiệm cận mức mục tiêu, tạo dư địa cho các hoạt động đầu tư và tiêu dùng tái khởi động. Trong bối cảnh đó, các nền kinh tế đang phát triển tại khu vực Châu Á-Thái Bình Dương tiếp tục đóng vai trò là “đầu tàu” dẫn dắt đà tăng trưởng, nhờ lợi thế về nhân khẩu học và sự dịch chuyển mạnh mẽ của các chuỗi giá trị toàn cầu. Đối với một doanh nghiệp sở hữu nền tảng khoáng sản bền vững như KSB, đây chính là “phông nền” thuận lợi để thực thi các chiến lược mở rộng quy mô và hợp tác quốc tế.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN & VẬT LIỆU XÂY DỰNG

VẬN HỘI TỪ NHỮNG SIÊU DỰ ÁN

Thị trường Bất động sản và Vật liệu xây dựng năm 2026 dự kiến sẽ bước vào giai đoạn “thăng hoa” sau thời kỳ tích lũy. Sự hồi sinh này mang tính chất bền vững hơn, dựa trên nhu cầu thực và sự hoàn thiện của hành lang pháp lý.



VIỆT NAM

KỶ VỌNG BƯỚC VÀO CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG MỚI

Năm 2025 khép lại với những con số ấn tượng khi GDP đạt mức tăng trưởng kỳ vọng, khẳng định nội lực vững vàng của nền kinh tế Việt Nam. Bước sang năm 2026, chúng ta có quyền kỳ vọng vào một chu kỳ tăng trưởng bùng nổ hơn, nơi mà các chính sách cải cách thể chế và đẩy mạnh đầu tư công sẽ trở thành những “cú hích” định hình lại diện mạo hạ tầng quốc gia.

Sự phục hồi mạnh mẽ của khu vực công nghiệp và xây dựng (chiếm tỷ trọng hơn 45% GDP) không chỉ là những con số thống kê, mà là minh chứng cho sự hồi sinh của các đại công trường từ Bắc chí Nam. Dòng vốn FDI thực hiện tiếp tục duy trì sự tăng trưởng ổn định, biến Việt Nam thành tâm điểm thu hút các nhà đầu tư chiến lược, đặc biệt là trong lĩnh vực hạ tầng và bất động sản công nghiệp – những mảng kinh doanh cốt lõi mà KSB đang chiếm giữ ưu thế tuyệt đối tại thị trường miền Nam.

TẦM NHÌN CHIẾN LƯỢC KSB 2026: GẮN KẾT GIÁ TRỊ, KIẾN TẠO TƯƠNG LAI

Trên cơ sở triển vọng vĩ mô tích cực và xu hướng phát triển hạ tầng – công nghiệp, Hội đồng Quản trị định hướng năm 2026 là giai đoạn tăng tốc, với trọng tâm nâng cao vị thế chuỗi giá trị và kiến tạo nền tảng phát triển dài hạn. KSB không chỉ đóng vai trò nhà cung cấp vật liệu, mà còn hướng tới tham gia sâu vào quá trình hình thành các công trình hạ tầng và khu công nghiệp mang tính bền vững cho tương lai.

01

Khẳng định vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực vật liệu xây dựng:

Tận dụng lợi thế chiến lược của cụm mỏ tại khu vực phát triển hạ tầng phía Nam – nhằm gia tăng thị phần, nâng cao năng lực cung ứng và trở thành đối tác ưu tiên trong các dự án trọng điểm.

02

Tăng tốc phát triển và tối ưu hóa mảng bất động sản khu công nghiệp:

Đẩy nhanh tiến độ triển khai KCN Đất Cước giai đoạn 2, đồng thời nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất hiện hữu, hướng tới thu hút dòng vốn FDI chất lượng cao và tạo nguồn thu ổn định dài hạn.

03

Củng cố nền tảng tài chính và mở rộng hệ sinh thái kinh doanh:

Duy trì cấu trúc tài chính lành mạnh sau giai đoạn tăng vốn, nâng cao kỷ luật tài chính và chủ động tìm kiếm cơ hội M&A chiến lược nhằm mở rộng quy mô, đa dạng hóa hoạt động và gia tăng giá trị doanh nghiệp.



TRIỂN VỌNG KINH TẾ VĨ MÔ VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC



Tận dụng vị thế các mỏ đá chiến lược và nền tảng tài chính vững chắc sau tái cấu trúc, KSB sẵn sàng bứt phá mục tiêu lợi nhuận nhờ cộng hưởng từ làn sóng đầu tư công và sự khởi sắc của bất động sản công nghiệp phía Nam

S 1 ĐIỂM MẠNH

- ❖ Vị thế địa chiến lược “độc tôn”: Sở hữu các cụm mỏ đá có trữ lượng lớn và thời hạn khai thác dài tại các khu vực trọng điểm. Đặc biệt, việc các vùng lõi hoạt động kết nối trực tiếp vào không gian đô thị Thành phố Hồ Chí Minh giúp tối ưu hóa chi phí vận chuyển và logistics.
- ❖ Hệ sinh thái BĐS Công nghiệp hiện đại: KCN Đất Cuộc giai đoạn 2 với hạ tầng đồng bộ, vị trí giao thương thuận lợi, tạo ra nguồn thu ổn định và bền vững bên cạnh mảng khoáng sản cốt lõi.
- ❖ Chất lượng sản phẩm và Uy tín thương hiệu: Thương hiệu KSB được khẳng định qua hơn 30 năm, dẫn đầu về cung ứng vật liệu cao cấp (đá ly tâm, cát nhân tạo) đáp ứng các tiêu chuẩn khắt khe nhất của các đại dự án quốc gia.
- ❖ Quản trị tinh gọn: Việc sáp nhập hoàn toàn KSB IDC giúp tối ưu hóa bộ máy, giảm thiểu chi phí quản lý và nâng cao hiệu quả điều hành toàn hệ thống.

O CƠ HỘI

- ❖ Kỳ nguyên đầu tư công bùng nổ: Chính phủ đẩy mạnh giải ngân hơn 790.000 tỷ đồng cho các siêu dự án: Sân bay Long Thành, Đường sắt tốc độ cao và các tuyến vành đai Thành phố Hồ Chí Minh, tạo ra “cơn khát” vật liệu xây dựng chất lượng cao.
- ❖ Làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng (FDI): Sự dịch chuyển sản xuất từ các quốc gia lân cận vào Việt Nam, đặc biệt là vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, mang lại cơ hội lấp đầy nhanh chóng các dự án BĐS công nghiệp.
- ❖ Sự cộng hưởng từ quy hoạch đô thị: Việc Bình Dương gắn kết sâu rộng vào vùng đô thị hạt nhân Thành phố Hồ Chí Minh thúc đẩy nhu cầu xây dựng hạ tầng kỹ thuật và dân dụng tăng đột biến trong trung và dài hạn.
- ❖ Nới lỏng chính sách tiền tệ: Lãi suất duy trì ở mức thấp giúp giảm chi phí tài chính và kích thích dòng vốn đầu tư vào lĩnh vực bất động sản và xây dựng.

W 1 ĐIỂM YẾU

- ❖ Rào cản pháp lý đặc thù: Quy trình gia hạn và cấp phép khai thác xuống sâu đòi hỏi thời gian và thủ tục hành chính phức tạp, có thể ảnh hưởng đến kế hoạch khai thác ngắn hạn.
- ❖ Chi phí đầu tư công nghệ xanh: Việc chuyển đổi sang mô hình khai thác bền vững và đầu tư hệ thống xử lý môi trường hiện đại đòi hỏi nguồn vốn đầu tư ban đầu lớn, áp lực lên biên lợi nhuận ngắn hạn.

T 1 THÁCH THỨC

- ❖ Tiêu chuẩn ESG và “Vật liệu xanh”: Xu hướng thắt chặt quy định về bảo vệ môi trường và giảm phát thải khí nhà kính đặt ra yêu cầu cấp thiết về R&D và đổi mới công nghệ khai thác.
- ❖ Cạnh tranh nguồn nhân lực: Nhu cầu về nhân sự chất lượng cao trong lĩnh vực khai khoáng và quản trị dự án thông minh ngày càng lớn, tạo ra áp lực về chi phí nhân sự.
- ❖ Biến động giá nhiên liệu và đầu vào: Giá năng lượng và vật tư thiết bị máy móc chịu ảnh hưởng từ các xung đột địa chính trị toàn cầu có thể tác động đến giá vốn hàng bán.

TRIỂN VỌNG KINH TẾ VĨ MÔ VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

CHIẾN LƯỢC HOẠT ĐỘNG TRUNG VÀ DÀI HẠN

Dựa trên những nền tảng vững chắc đã thiết lập trong năm 2025 và sự nhận định nhạy bén về xu thế kinh tế Việt Nam 2026, KSB xác định chiến lược phát triển trung và dài hạn với tầm nhìn trở thành Tập đoàn kinh tế đa ngành dẫn đầu trong lĩnh vực Khoáng sản và Hạ tầng khu công nghiệp tại khu vực phía Nam.



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- ❖ Khai thác, chế biến khoáng sản là chủ lực, là cốt lõi của Công ty.
- ❖ Duy trì và củng cố các mỏ hiện có, tìm kiếm phát triển mỏ mới.
- ❖ Đổi mới công nghệ, trang thiết bị phục vụ cho hoạt động khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu, môi trường.
- ❖ Đầu tư đa dạng hoá sản phẩm, nâng cao chất lượng sản phẩm nhằm đem lại sự ổn định để phát triển bền vững cho công ty và đáp ứng mọi nhu cầu của Khách hàng ngày càng tốt hơn.
- ❖ Giữ vững vị thế của công ty trên thị trường, sẵn sàng hợp tác với tất cả Đối tác, Khách hàng để cùng hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả.
- ❖ Công ty tập trung đầu tư các lĩnh vực chính có chọn lọc phục vụ cho sản xuất kinh doanh hiện tại và mục tiêu lâu dài.
- ❖ Thực hiện đúng các quy định pháp luật đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- ❖ Khai thác, chế biến khoáng sản là ngành kinh doanh trọng yếu, chủ lực là điều kiện để tích lũy và phát triển các lĩnh vực kinh doanh khác.
- ❖ Sản xuất vật liệu xây dựng nguyên liệu chủ yếu từ khoáng sản, bằng công nghệ hiện đại, phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế xã hội.
- ❖ Đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư phục vụ các nhà đầu tư trong và ngoài nước, nhu cầu của người dân.
- ❖ Khai thác các nguồn lực, tiềm năng hiện có: Quỹ đất, cơ sở hạ tầng của mỏ sau cải tạo phục hồi môi trường để kinh doanh dịch vụ tạo nguồn thu mới.



CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Với vị thế là doanh nghiệp khai khoáng hàng đầu, KSB thấu hiểu rằng sự phát triển bền vững chỉ đạt được khi lợi ích kinh doanh song hành cùng sức khỏe cộng đồng và sự toàn vẹn của hệ sinh thái.

01

Đối với Xã hội và Cộng đồng

- ❖ Bảo vệ sức khỏe an toàn cho người lao động và cộng đồng.
- ❖ Tôn trọng quyền con người, đối xử công bằng, tôn trọng nhân phẩm, văn hoá, tập tục và giá trị con người tham gia hoạt động sản xuất.
- ❖ Quan tâm và chia sẻ đến những trường hợp khó khăn trong địa bàn Công ty hoạt động và các hoàn cảnh cần đến sự giúp đỡ của cộng đồng trong khả năng cho phép.

02

Đối với Môi trường “Khai thác vì tương lai xanh”

Công ty luôn duy trì mức độ khai thác những nguồn tài nguyên ở một giới hạn nhất định cho phép, không làm thoái hoá các ao hồ, sông ngòi, uy hiếp đời sống sinh vật hoang dã, không lạm dụng hoá chất độc hại trong sản xuất kinh doanh, không gây nhiễm độc nguồn nước và lương thực. Đồng thời, KSB luôn cẩn thận trong việc chọn lựa kỹ thuật và công nghệ tiên tiến để nâng cao sản lượng, cũng như mở rộng quy mô sản xuất, khai thác...

BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN



Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị được thành lập ngày 21/05/2021, căn cứ theo Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/04/2021 đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua.

Nhằm hoàn thiện khuôn khổ quản trị và nâng cao hiệu quả hoạt động, ngày 06/09/2022, Hội đồng Quản trị đã ban hành quy chế tổ chức và hoạt động của Ủy ban kiểm toán theo Quyết định số 30/2022/KSB/QĐ-HĐQT, làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai các chức năng giám sát và kiểm soát nội bộ của Ủy ban.

CƠ CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị, hoạt động theo nguyên tắc độc lập, khách quan và tuân thủ pháp luật, thực hiện chức năng giám sát đối với hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro và công tác lập báo cáo tài chính của Công ty.

Ủy ban làm việc theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số; đồng thời duy trì cơ chế phối hợp chặt chẽ với Ban Điều hành, Kiểm toán nội bộ và đơn vị kiểm toán độc lập nhằm đảm bảo tính minh bạch, trung thực và hợp lý của thông tin tài chính.

CÁC HOẠT ĐỘNG TRỌNG TÂM CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Trong năm 2025, Ủy ban kiểm toán tập trung triển khai các nhóm hoạt động chính sau:

- 01

Giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro

Thường xuyên rà soát, đánh giá hiệu quả hệ thống kiểm soát nội bộ; nhận diện và kiến nghị các biện pháp kiểm soát rủi ro trọng yếu trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- 02

Thẩm định báo cáo tài chính và công bố thông tin

Xem xét tính đầy đủ, trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính định kỳ; giám sát việc tuân thủ chuẩn mực kế toán, kiểm toán và các quy định pháp luật liên quan.
- 03

Phối hợp với kiểm toán độc lập và kiểm toán nội bộ

Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập; theo dõi quá trình kiểm toán, đánh giá các phát hiện kiểm toán và giám sát việc khắc phục các khuyến nghị sau kiểm toán.
- 04

Giám sát tuân thủ và hoạt động quản trị

Theo dõi việc tuân thủ Điều lệ Công ty, quy chế nội bộ và các nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng Quản trị.

TỔ CHỨC ỦY BAN KIỂM TOÁN

Thẩm định các dự án đầu tư, đánh giá tiến độ thực hiện kế hoạch trung và dài hạn, đồng thời chỉ đạo sát sao hoạt động của Ban Kiểm toán Nội bộ. Qua đó, đảm bảo mọi hoạt động vận hành của Công ty luôn nhất quán với mục tiêu chiến lược và thượng tôn pháp luật.

Trong năm 2025, Ủy ban kiểm toán gồm 02 thành viên. Các thành viên Ủy ban đều có kinh nghiệm chuyên môn sâu trong lĩnh vực tài chính, kế toán và quản trị doanh nghiệp, đáp ứng yêu cầu về năng lực và tiêu chuẩn theo quy định pháp luật hiện hành.

Stt	Thành viên UBKT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Hoàng Nguyên Bình	Chủ tịch	21/05/ 2021	4/4	100%
2	Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên	21/05/2021	4/4	100%

THÙ LAO, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VÀ CÁC LỢI ÍCH KHÁC CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Chính sách thù lao và cơ chế chi phí của Ủy ban Kiểm toán được xây dựng theo nguyên tắc minh bạch, tuân thủ và không phát sinh lợi ích bổ sung, qua đó góp phần đảm bảo tính độc lập, khách quan trong hoạt động giám sát, phù hợp với thông lệ quản trị công ty niêm yết.

Trong năm 2025, chế độ thù lao và chi phí hoạt động của Ủy ban kiểm toán được thực hiện nhất quán theo các quy định hiện hành và Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông.

Cụ thể, thù lao của các thành viên Ủy ban kiểm toán được tổng hợp và trình bày trong Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị, phù hợp với chính sách thù lao chung của Công ty. Các thành viên Ủy ban kiểm toán không hưởng thêm bất kỳ khoản lợi ích hay thù lao riêng biệt nào ngoài các khoản đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua.

Về chi phí hoạt động, Ủy ban kiểm toán sử dụng nguồn chi phí theo ngân sách chung của Công ty và tuân thủ đầy đủ các quy định, quy chế nội bộ hiện hành, đảm bảo tính minh bạch, hợp lý và hiệu quả trong quá trình thực hiện chức năng, nhiệm vụ.



BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm 2025, Ủy ban kiểm toán đã thực hiện chức năng giám sát đối với Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và các nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông.

Ủy ban kiểm toán không ghi nhận các trường hợp bất thường trong hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận quản lý, qua đó khẳng định các hoạt động điều hành được thực hiện đúng thẩm quyền và phù hợp với định hướng quản trị của Công ty.
Cụ thể, công tác giám sát được triển khai thông qua các nội dung trọng tâm sau:

01

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, Ủy ban kiểm toán đã phối hợp tốt với các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và luôn nhận được sự hợp tác từ Ban Tổng Giám đốc, thực hiện quyền hạn, nghĩa vụ của Ủy ban theo quy định.

02

Thông qua các cuộc họp và các nghị quyết của Hội đồng Quản trị, đồng thời thực hiện giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc theo cơ chế phân quyền giữa Hội đồng Quản trị, đảm bảo thực hiện đúng chủ trương các Nghị quyết đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua.

03

Ban điều hành và Cán bộ Nhân viên ý thức được trách nhiệm đối với vấn đề kiểm soát chi phí và quản lý rủi ro với mức độ cẩn trọng trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA ỦY BAN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

Trong năm 2025, Ủy ban kiểm toán đã duy trì cơ chế phối hợp chặt chẽ, hiệu quả với Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý trong quá trình thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định. Cụ thể:

Ủy ban Kiểm toán luôn duy trì mối quan hệ phối hợp tích cực và trách nhiệm với các Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Sự gắn kết này đảm bảo mọi hoạt động giám sát được thực hiện xuyên suốt, giúp các khuyến nghị của Ủy ban kiểm toán được tiếp thu và chuyển hóa thành các cải tiến trong hệ thống quản trị vận hành.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết tạo điều kiện tối đa cho các hoạt động của Ủy ban kiểm toán thông qua việc cung cấp đầy đủ, kịp thời các hồ sơ, dữ liệu và báo cáo chuyên sâu. Sự minh bạch trong việc chia sẻ thông tin đã hỗ trợ đắc lực cho Ủy ban kiểm toán trong việc đưa ra các đánh giá chính xác và khách quan.

Trong năm 2025, Ủy ban Kiểm toán đã tổ chức 04 cuộc họp định kỳ để rà soát tiến độ công việc, thẩm định các báo cáo tài chính và giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc. Các kết luận sau cuộc họp đều được các cấp quản lý thực thi nghiêm túc, góp phần nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ của Công ty.

GIÁM SÁT BÁO CÁO TÀI CHÍNH, THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

DOANH THU HỢP NHẤT NĂM 2025

779,3

TỶ ĐỒNG
tương đương 113,33% kế hoạch năm 2025

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ NĂM 2025

174,9

TỶ ĐỒNG
tương đương 116,58% kế hoạch năm 2025

Ủy ban kiểm toán đánh giá công tác giám sát báo cáo tài chính và việc thực hiện Nghị quyết của Hội đồng Quản trị trong năm 2025 được triển khai nhất quán, minh bạch và tuân thủ đầy đủ quy định, đồng thời không phát sinh các vấn đề trọng yếu ảnh hưởng đến tính trung thực của thông tin tài chính và hiệu quả điều hành của Công ty.

❖ Kết quả thực hiện kế hoạch 2025:

- Doanh thu hợp nhất đạt 779,3 tỷ đồng, tương đương 113,33% kế hoạch năm 2025 (kế hoạch: 687,6 tỷ đồng).
- Lợi nhuận trước thuế đạt 174,9 tỷ đồng, tương đương 116,58% kế hoạch năm 2025 (kế hoạch: 150 tỷ đồng).
- ❖ Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc theo dõi, đôn đốc và báo cáo định kỳ về tình hình triển khai các nghị quyết đã ban hành.
- ❖ Thực hiện rà soát, đưa ra các ý kiến độc lập và kiến nghị nhằm đảm bảo việc triển khai nghị quyết đúng định hướng, hiệu quả và phù hợp với lợi ích của cổ đông
- ❖ Bên cạnh đó, Công ty áp dụng ổn định các chính sách kế toán và nguyên tắc xác định các ước tính kế toán từ kỳ kế toán năm trước. Chưa thấy các dấu hiệu gian lận hoặc rủi ro gian lận tiềm tàng trên báo cáo tài chính.

BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

HỆ THỐNG KIỂM SOÁT NỘI BỘ VÀ QUẢN LÝ RỦI RO

Ủy ban kiểm toán đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro trong năm 2025 tiếp tục được duy trì ổn định và cải thiện theo hướng hiệu quả, chủ động và tuân thủ, qua đó góp phần nâng cao năng lực quản trị, kiểm soát rủi ro và hỗ trợ thực hiện thành công các mục tiêu sản xuất kinh doanh của Công ty.

- ❖ Hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro được duy trì và vận hành đạt được mục tiêu quản lý, đảm bảo thực hiện đúng các định mức kinh tế kỹ thuật, quy định giám sát chi phí và các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh được giao.
- ❖ Ủy ban kiểm toán nhận thông tin từ Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ về các hoạt động liên quan đến Kiểm toán nội bộ, báo cáo thực hiện kế hoạch Kiểm toán nội bộ hàng quý. Công tác đánh giá, phân tích hiệu quả giữa thực hiện và kế hoạch được triển khai, cảnh báo tới các phòng nghiệp vụ Công ty để ngăn ngừa rủi ro.
- ❖ Các khuyến nghị của Kiểm toán nội bộ được Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc chỉ đạo các đơn vị, tiếp thu và thực hiện nghiêm túc thông qua các kế hoạch khắc phục và được Kiểm toán nội bộ theo dõi thường xuyên.
- ❖ Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đúng trách nhiệm của mình, tuân thủ Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

DỊCH VỤ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về việc giám sát hợp đồng kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 giữa Ban Điều hành và Công ty TNHH Ernst & Young đáp ứng các tiêu chí:

- ❖ Công ty kiểm toán đã hoàn thành nhiệm vụ, đáp ứng kỳ vọng của Ủy ban kiểm toán đảm bảo độ tin cậy và trung thực của báo cáo tài chính, bảo đảm tính độc lập, chất lượng, không có xung đột lợi ích.
- ❖ Tuân thủ các quy định về nghề nghiệp và khách quan.



KIẾN NGHỊ

Các kiến nghị của Ủy ban kiểm toán trong năm 2025 mang tính thận trọng, định hướng và thực tiễn cao, tập trung vào việc củng cố nền tảng quản trị, nâng cao năng lực kiểm soát rủi ro và đảm bảo hiệu quả hoạt động trong bối cảnh kinh tế còn nhiều thách thức, qua đó hỗ trợ Hội đồng Quản trị trong việc bảo vệ lợi ích lâu dài của cổ đông và các bên liên quan.

Do đó, Ủy ban kiểm toán khuyến nghị Hội đồng Quản trị tăng cường chỉ đạo và giám sát ban điều hành thực hiện các công việc sau:

- ❖ Đề nghị Hội đồng Quản trị tiếp tục chỉ đạo Ban Điều hành nâng cao hiệu quả hệ thống kiểm soát nội bộ, thường xuyên rà soát các rủi ro trọng yếu phát sinh trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động, đặc biệt liên quan đến lĩnh vực vật liệu xây dựng và bất động sản công nghiệp.
- ❖ Kiến nghị Hội đồng Quản trị tăng cường kiểm soát dòng tiền, tối ưu cơ cấu vốn và đảm bảo cân đối tài chính, nhằm nâng cao khả năng chống chịu trước các biến động của thị trường và duy trì nền tảng tài chính lành mạnh.
- ❖ Đề xuất Hội đồng Quản trị tiếp tục tăng cường công tác giám sát Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai các nghị quyết, đảm bảo thực hiện đúng tiến độ, đúng định hướng và đạt hiệu quả theo kế hoạch đã đề ra.
- ❖ Đào tạo nhân viên về nhận diện, đánh giá và quản lý rủi ro để nâng cao nhận thức của họ về tầm quan trọng của việc quản trị rủi ro.
- ❖ Kiến nghị Hội đồng Quản trị tiếp tục hoàn thiện các quy chế, quy trình quản trị, nâng cao tính minh bạch và chuẩn hóa hoạt động theo thông lệ quản trị tốt của doanh nghiệp niêm yết.

BÁO CÁO CỦA CÁC THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2025, các thành viên độc lập Hội đồng Quản trị đã phát huy vai trò giám sát khách quan và đóng góp chuyên môn sâu rộng vào các quyết sách của Công ty. Bên cạnh việc thực hiện đầy đủ quyền hạn theo quy định pháp luật và Điều lệ, các thành viên độc lập đã: (1) Đưa ra các ý kiến phản biện độc lập, sắc bén đối với các kế hoạch đầu tư và mở rộng thị trường, đảm bảo mọi quyết định đều cân bằng giữa lợi ích của cổ đông và sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. (2) Chủ động tham gia nhận diện các rủi ro tiềm ẩn trong bối cảnh thị trường biến động, đồng thời chia sẻ kinh nghiệm quản trị hiện đại cho Ban Tổng Giám đốc để tối ưu hóa quy trình vận hành và khai thác thị trường mới.

ĐÁNH GIÁ CỦA CÁC THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

01

Về tinh thần tuân thủ: Hội đồng Quản trị đã vận hành chuyên nghiệp, thượng tôn pháp luật và tuân thủ nghiêm ngặt các chuẩn mực quản trị công ty đại chúng. Công tác triệu tập và tổ chức họp được thực hiện khoa học, đúng trình tự, đảm bảo quyền tiếp cận thông tin đầy đủ cho mọi thành viên.

02

Về chất lượng quản trị: Các phiên họp Hội đồng Quản trị diễn ra trên tinh thần dân chủ, thảo luận thẳng thắn và tập trung vào các vấn đề cốt lõi như: đổi mới công nghệ, tối ưu hóa hệ thống quản lý và chiến lược chiếm lĩnh thị phần.

03

Về tính hiệu quả: Các Nghị quyết được ban hành đều dựa trên sự đồng thuận cao, có tính thực tiễn và tầm nhìn dài hạn, là nhân tố then chốt giúp Công ty hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kinh doanh năm 2025.



THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ
HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ



VỐN ĐIỀU LỆ
TẠI NGÀY 31/12/2025

1.147,79

TỶ ĐỒNG

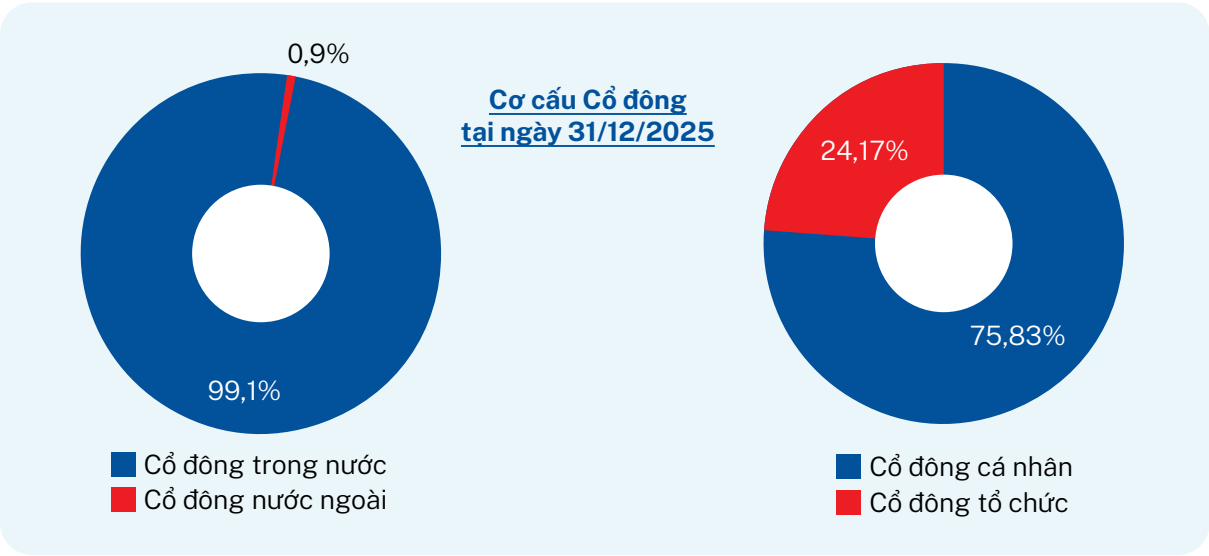
THÔNG TIN CỔ PHẦN TẠI NGÀY 31/12/2025

Tên cổ phiếu	CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG
Loại cổ phần	: Cổ phần phổ thông
Mệnh giá	: 10.000 đồng
Tổng số cổ phiếu phát hành	: 114.779.103 cổ phiếu
Cổ phiếu đang lưu hành	: 114.443.703 cổ phiếu
Cổ phiếu quỹ	: 335.400 cổ phiếu



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 31 /12/2025

STT	Diễn giải	Số lượng Cổ đông	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	13.142	113.747.506	99,1%
1.1	Cá nhân	13.109	86.697.361	75,53%
1.2	Tổ chức	33	27.050.145	23,57%
2	Cổ đông nước ngoài	103	1.031.597	0,9%
2.1	Cá nhân	82	340.556	0,30%
2.2	Tổ chức	20	691.041	0,60%
Tổng cộng		13.244	114.779.103	100%
	Cá nhân	13.191	87.037.917	75,83%
	Tổ chức	53	27.741.186	24,17%



THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ
HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ 2025

“KSB không chỉ cung cấp thông tin, mà còn xây dựng niềm tin dài hạn với nhà đầu tư thông qua minh bạch và nỗ lực từng bước hướng tới phát triển bền vững.”



KSB tiếp tục kiên định theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, quản trị minh bạch, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Công ty, cổ đông và các bên liên quan, đồng thời thực hiện tốt trách nhiệm với cộng đồng – xã hội. Trên tinh thần đó, hoạt động quan hệ nhà đầu tư trong năm 2025 tiếp tục được Công ty đặc biệt chú trọng, không chỉ dừng lại ở việc tuân thủ các quy định hiện hành mà còn từng bước tiệm cận các thông lệ quản trị tốt gắn với các yếu tố môi trường, xã hội và quản trị (ESG), qua đó nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp và uy tín trên thị trường vốn.

Ban Lãnh đạo Công ty luôn chỉ đạo thực hiện nghiêm túc công tác công bố thông tin ra thị trường theo đúng quy định của pháp luật và các chuẩn mực quản trị công ty niêm yết. Đối với các sự kiện có ảnh hưởng đến giá cổ phiếu và quyền lợi của cổ đông, Công ty luôn đảm bảo việc truyền tải thông tin chính xác, đầy đủ và kịp thời đến cổ đông và cộng đồng nhà đầu tư. Bên cạnh đó, Công ty không ngừng cải thiện chất lượng nội dung công bố theo hướng minh bạch hơn, mở rộng phạm vi thông tin liên quan đến

hoạt động quản trị, hiệu quả sử dụng tài nguyên, trách nhiệm xã hội và định hướng phát triển bền vững, góp phần nâng cao mức độ tin cậy và khả năng tiếp cận thông tin của nhà đầu tư.

Trong bối cảnh chuyển đổi số tiếp tục được thúc đẩy mạnh mẽ, Công ty đẩy mạnh các hoạt động kết nối nhà đầu tư thông qua các nền tảng trực tuyến như Website, Email và các công cụ họp trực tuyến. Hệ thống công bố thông tin và vận hành nội bộ tiếp tục được duy trì và tối ưu, đảm bảo thông tin được cập nhật nhanh chóng, xuyên suốt và không bị gián đoạn. Công ty tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị thông tin, tăng cường ứng dụng công nghệ trong quản lý và công bố thông tin, qua đó nâng cao hiệu quả vận hành và khả năng phản hồi kịp thời đối với các yêu cầu của nhà đầu tư. Website Công ty được nâng cấp theo hướng hiện đại, thân thiện với người dùng, tích hợp đầy đủ các nội dung về hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và phát triển bền vững, trở thành kênh thông tin chính thức và đáng tin cậy đối với cổ đông và nhà đầu tư.

Trong năm, Ban Lãnh đạo cùng Văn phòng Hội đồng Quản trị đã tích cực tiếp đón và làm việc với các cổ đông, quỹ đầu tư, tổ chức tài chính, công ty chứng khoán và các đối tác chiến lược trong và ngoài nước. Công ty chủ động tham gia các hội nghị xúc tiến đầu tư, các diễn đàn ngành và các sự kiện kết nối doanh nghiệp, qua đó tăng cường khả năng tiếp cận với cộng đồng nhà đầu tư trong nước và quốc tế. Thông qua các buổi gặp gỡ trực tiếp, các hội nghị chuyên đề và Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Công ty đã chia sẻ rõ ràng về kết quả hoạt động kinh doanh, tiến độ triển khai các dự án trọng điểm, tình hình tài chính cũng như định hướng phát triển trung và dài hạn. Đặc biệt, chiến lược phát triển khu công nghiệp theo hướng xanh và bền vững tiếp tục là nội dung trọng tâm được truyền thông tới nhà đầu tư, phù hợp với xu hướng phát triển của thị trường và yêu cầu ngày càng cao về ESG.

Thông qua các hoạt động quan hệ nhà đầu tư, cổ đông và nhà đầu tư ngày càng có cái nhìn toàn diện, sâu sắc hơn về mô hình hoạt động, năng lực quản trị và tiềm năng phát triển của Công ty. Đồng thời, Công ty cũng ghi nhận nhiều ý kiến đóng góp mang tính xây dựng từ cổ đông và nhà đầu tư, qua đó hỗ trợ Ban Lãnh đạo trong việc hoàn thiện chiến lược, nâng cao hiệu quả hoạt động và quản trị doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, Công ty luôn duy trì chính sách cổ tức hợp lý, linh hoạt, đảm bảo quyền lợi tài chính cho cổ đông và khẳng định cam kết đồng hành lâu dài với nhà đầu tư. Công tác quan hệ nhà đầu tư không chỉ tập trung vào việc cung cấp thông tin mà còn hướng tới xây dựng mối quan hệ gắn kết, bền vững giữa Công ty và cộng đồng nhà đầu tư, đặc biệt là các nhà đầu tư dài hạn có cùng định hướng phát triển.

Các hoạt động quan hệ nhà đầu tư trong năm 2025 được triển khai đồng bộ, có hệ thống và ngày càng chuyên nghiệp, góp phần nâng cao hình ảnh, uy tín và vị thế của Công ty trên thị trường vốn. Việc tích hợp các yếu tố ESG vào hoạt động truyền thông và công bố thông tin cũng giúp Công ty từng bước tiếp cận các tiêu chuẩn quốc tế, tạo nền tảng thuận lợi cho việc thu hút dòng vốn đầu tư chất lượng cao trong tương lai.

Với những nỗ lực không ngừng trong việc nâng cao chất lượng công bố thông tin và quản trị doanh nghiệp, KSB tiếp tục được ghi nhận thông qua các giải thưởng uy tín về báo cáo thường niên, công bố thông tin và phát triển bền vững. Đây là minh chứng rõ nét cho sự minh bạch, cầu thị và chuyên nghiệp của Công ty trong việc cung cấp thông tin tới cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan, đồng thời khẳng định định hướng phát triển bền vững, lâu dài của KSB trên thị trường.



QUẢN TRỊ RỦI RO

Công tác quản trị rủi ro trong năm 2025 tiếp tục được triển khai một cách chủ động, toàn diện và có hệ thống, góp phần nâng cao khả năng ứng phó với các biến động của môi trường kinh doanh. Thông qua việc nhận diện sớm, kiểm soát hiệu quả và phân công trách nhiệm rõ ràng, Công ty đã từng bước củng cố nền tảng quản trị, đảm bảo hoạt động ổn định và hướng tới mục tiêu phát triển bền vững trong dài hạn.



Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của KSB tiếp tục duy trì và thực hiện công tác quản trị rủi ro một cách định kỳ, gắn liền với thực tiễn hoạt động sản xuất kinh doanh trên toàn hệ thống. Các rủi ro được nhận diện và đánh giá một cách toàn diện, với sự tham gia của các cấp quản lý và dựa trên các báo cáo chi tiết từ các phòng ban, đơn vị trực thuộc.

Trên cơ sở đó, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trực tiếp xem xét mức độ ảnh hưởng của từng loại rủi ro, đồng thời đưa ra các biện pháp kiểm soát phù hợp và phân công trách nhiệm cụ thể nhằm đảm bảo việc triển khai hiệu quả trong toàn Công ty. Công tác quản trị rủi ro được thực hiện theo hướng chủ động, linh hoạt, nhằm hạn chế tối đa các tác động bất lợi và đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững của Công ty trong bối cảnh môi trường kinh doanh còn nhiều biến động.

RỦI RO VỀ KINH TẾ

Trong năm 2025, nền kinh tế tiếp tục đối mặt với nhiều yếu tố biến động khó lường từ thị trường toàn cầu như áp lực lạm phát, biến động giá năng lượng và nguyên vật liệu. Những yếu tố này có thể ảnh hưởng trực tiếp đến nhu cầu tiêu thụ vật liệu xây dựng cũng như chi phí đầu vào của Công ty.

Trước bối cảnh đó, Công ty luôn chủ động theo dõi sát diễn biến kinh tế vĩ mô, kịp thời điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh và duy trì chính sách tài chính thận trọng nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực từ các biến động bên ngoài.

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Hoạt động khai thác và chế biến khoáng sản vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu của Công ty, do đó chịu ảnh hưởng trực tiếp từ chính sách quản lý tài nguyên và điều kiện khai thác thực tế.

Bên cạnh đó, bất động sản khu công nghiệp đang trong quá trình phát triển và mở rộng, do đó cần thời gian để gia tăng quy mô và hiệu quả. Công ty tiếp tục định hướng đa dạng hóa hoạt động kinh doanh nhằm giảm dần sự phụ thuộc vào một ngành nghề duy nhất.

RỦI RO VỀ NGUYÊN VẬT LIỆU VÀ TÀI NGUYÊN

Dù nguồn tài nguyên là hữu hạn, nhưng tại KSB, chất lượng khoáng sản luôn duy trì sự ổn định, thậm chí ghi nhận chất lượng hơn tại các tầng khai thác sâu. Đặc biệt, trữ lượng tài nguyên trong lòng đất còn rất dồi dào; đối với các mỏ hiện hữu, trữ lượng tiềm năng sẽ tăng lên đáng kể khi được cấp phép mở rộng khai thác xuống sâu.

Công ty đã chủ động tối ưu hóa quy trình khai thác, nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên và kiểm soát chặt chẽ chi phí nhằm duy trì hiệu quả sản xuất kinh doanh.

RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Hệ thống pháp luật liên quan đến doanh nghiệp, chứng khoán, thuế, môi trường và khai khoáng tiếp tục được điều chỉnh nhằm phù hợp với thông lệ quốc tế. Những thay đổi này có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty nếu không được cập nhật kịp thời.

Công ty luôn chủ động theo dõi, cập nhật các quy định pháp luật mới, đồng thời tăng cường công tác tuân thủ nhằm đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh diễn ra đúng quy định.

RỦI RO THỊ TRƯỜNG VÀ ĐẦU RA

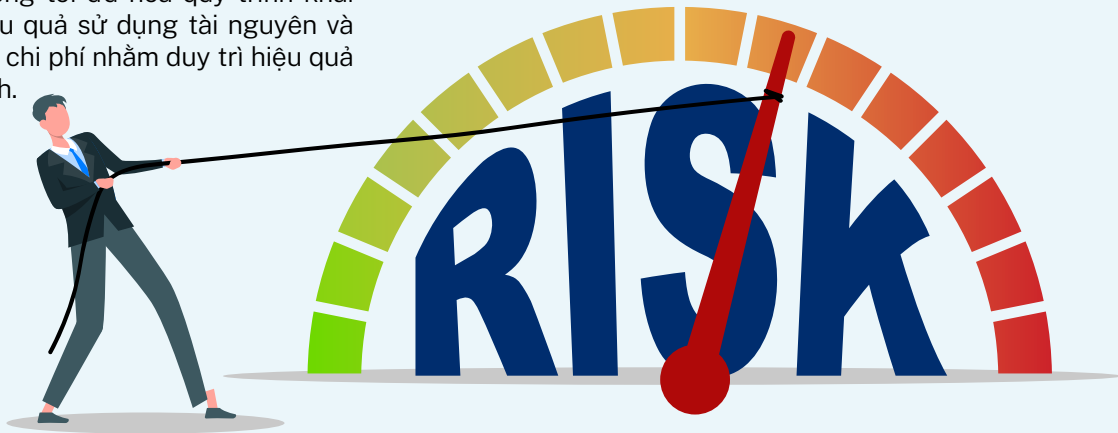
Ngành khoáng sản và vật liệu xây dựng có tính chu kỳ cao, phụ thuộc lớn vào tình hình phát triển của nền kinh tế và thị trường bất động sản. Sự suy giảm nhu cầu có thể ảnh hưởng đến giá bán và sản lượng tiêu thụ.

Công ty chủ động đa dạng hóa thị trường tiêu thụ, tăng cường kết nối với các dự án hạ tầng và khu công nghiệp, qua đó ổn định đầu ra và giảm thiểu rủi ro thị trường.

RỦI RO VỀ THỜI TIẾT

Hoạt động khai thác mỏ chủ yếu diễn ra ngoài trời, do đó chịu ảnh hưởng trực tiếp từ các yếu tố thời tiết như mưa lớn, ngập lụt hoặc điều kiện địa chất bất lợi.

Công ty đã xây dựng các phương án sản xuất linh hoạt theo mùa vụ, đồng thời tăng cường các biện pháp đảm bảo an toàn lao động và ổn định sản lượng khai thác.



QUẢN TRỊ RỦI RO

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Hoạt động khai thác khoáng sản có thể tác động đến môi trường và cộng đồng xung quanh nếu không được kiểm soát chặt chẽ. Đây cũng là yếu tố ngày càng được các cơ quan quản lý và xã hội quan tâm.

Công ty chú trọng thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, tuân thủ các quy định pháp luật và tăng cường trách nhiệm xã hội, hướng tới phát triển bền vững.

RỦI RO CẠNH TRANH TRONG NỘI BỘ NGÀNH

Thị trường khai thác và chế biến khoáng sản có sự cạnh tranh gay gắt từ các doanh nghiệp cùng ngành. Cạnh tranh chủ yếu tập trung vào giá thành, chất lượng sản phẩm và ưu thế về vị trí địa lý của nguồn tài nguyên. KSB tập trung nâng cao năng lực quản trị, tối ưu hóa quy trình vận hành và duy trì tiêu chuẩn chất lượng vượt trội nhằm khẳng định vị thế dẫn đầu và tăng cường lợi thế cạnh tranh bền vững.

Trong năm 2025, Công ty xác định môi trường kinh doanh tiếp tục tiềm ẩn nhiều yếu tố biến động, với các rủi ro mang tính hệ thống từ kinh tế vĩ mô, đặc thù ngành đến yếu tố pháp lý và môi trường. Trên cơ sở đó, Công ty đã triển khai công tác quản trị rủi ro theo hướng chủ động nhận diện – kiểm soát – thích ứng, gắn liền với hoạt động điều hành thực tế.

Hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro tiếp tục được củng cố, đảm bảo các rủi ro trọng yếu được theo dõi và xử lý kịp thời. Đồng thời, việc

RỦI RO TRONG VIỆC THĂM DÒ, KHAI THÁC

Hoạt động thăm dò mỏ tại KSB được thực hiện với độ tin cậy và chính xác cao, mặc dù vẫn tồn tại những biến số địa chất nhất định so với thực tế khai thác. Ngoài ra, cơ chế đấu giá quyền khai thác cũng làm gia tăng chi phí đầu tư ban đầu.

Công ty thực hiện đánh giá kỹ lưỡng trước khi đầu tư, kiểm soát chặt chẽ chi phí và lựa chọn các dự án có hiệu quả kinh tế-kỹ thuật phù hợp.

RỦI RO KHÁC

Các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

Công ty duy trì chính sách bảo hiểm phù hợp đối với con người và tài sản, nhằm giảm thiểu thiệt hại khi xảy ra sự cố.

đa dạng hóa hoạt động kinh doanh, tăng cường năng lực tài chính và nâng cao chất lượng quản trị đã góp phần nâng cao năng lực thích ứng của Công ty trước các biến động của thị trường.

Với định hướng phát triển bền vững, Công ty không chỉ tập trung kiểm soát rủi ro trong ngắn hạn mà còn từng bước xây dựng nền tảng quản trị rủi ro dài hạn, phù hợp với thông lệ quản trị tốt, qua đó bảo vệ lợi ích của cổ đông và các bên liên quan, đồng thời tạo tiền đề cho sự phát triển ổn định và bền vững trong tương lai.

GIAO DỊCH CỦA CÔNG TY, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

DANH SÁCH VỀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY

Stt.	Tên tổ chức/ cá nhân	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Mối quan hệ liên quan với công ty
I. TỔ CHỨC						
1	Công ty Cổ phần DRH Holdings	0304266964 cấp ngày 06/03/2006 tại Sở KH-ĐT Thành phố Hồ Chí Minh	Số 67 Hàm Nghi, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	24.211.789	21,09%	Cổ đông sở hữu trên 10% vốn điều lệ
2	Công ty TNHH Đầu tư KSB ⁽²⁾	3702838077 cấp ngày 12/12/2019 tại Sở KH-ĐT tỉnh Bình Dương	Số 8 Nguyễn Thị Minh Khai, khu phố Hoà Tân 1, phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh			Công ty con
3	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB ⁽³⁾	3702613027 Cấp ngày 28/10/2017 tại Sở KH-ĐT tỉnh Bình Dương	Lô A1, đường D1, khu A, khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh			Công ty con
4	Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB ⁽⁴⁾	3702613027 cấp ngày 28/10/2017 tại Sở KH-ĐT tỉnh Bình Dương	Lô A1, đường D1, khu A, khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương			Công ty con
5	Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	3801194708 cấp ngày 30/01/2019 tại Sở KH-ĐT tỉnh Bình Phước	Khu phố Minh Long 1, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai			Công ty con
6	HTX Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	3602997355 cấp ngày 12/09/2011 tại UBND huyện Vĩnh Cửu	Tổ 11, ấp Ông Hoàng, đường Tân Hiến, Phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai			Công ty con
7	Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa	3600275107 cấp ngày 30/6/2005 tại Sở KH-ĐT tỉnh Đồng Nai	K4/79C, đường Nguyễn Tri Phương, khu phố 3, phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai			Công ty liên kết gián tiếp
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước	3801125609 cấp ngày 01/6/2016 tại Sở KH&ĐT tỉnh Bình Phước	Quốc lộ 13, khu phố 10, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai			Công ty con gián tiếp

Chú thích:

(1) Thời điểm bắt đầu là người có liên quan của các thành viên Hội đồng Quản trị được tính theo nhiệm kỳ mới 2022-2026.

(2) Ngày 09/4/2025, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 07/2025/NQ-Hội đồng Quản trị về việc đổi tên, mô hình hoạt động, địa chỉ trụ sở chính và người đại diện theo pháp luật Công ty TNHH Đầu tư KSB

(3) Ngày 14/4/2025, Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Tài chính tỉnh Bình Dương cấp giấy đăng ký thay đổi lần thứ 7 cho Công ty TNHH Đầu tư KSB, theo đó Công ty chính thức đổi tên thành: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP KSB

(4) Ngày 19/5/2025, Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB chính thức bị sáp nhập vào Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

(*) Số CMND/Hộ chiếu (đối với cá nhân) hoặc Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy phép hoạt động hoặc giấy tờ pháp lý tương đương (đối với tổ chức).

GIAO DỊCH CỦA CÔNG TY,
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ,
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

DANH SÁCH VỀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY

Stt.	Tên tổ chức/cá nhân	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Mối quan hệ liên quan với công ty
II. CÁ NHÂN							
1	Phan Tấn Đạt	Chủ tịch HĐQT	051084000315, Cấp ngày 22/09/2024, tại Bộ Công an	Căn hộ D22.3 cao ốc Phú Hoang Anh, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh	5.288.159	4,61%	NNB
2	Trần Đình Hà	TV HĐQT/ TGD	034075007412, Cấp ngày 26/12/2023, tại Cục CS QLHC về TTXH	443 Hai Bà Trưng, khu phố 13, phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh	496.455	0,43%	NNB
3	Lê Hoài Nam	TV HĐQT/ P.TGD	042187000800 Cấp ngày 16/10/2023 tại Cục CS quản lý hành chính về TTXH	53 đường số 13, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh	296.832	0,26%	NNB
4	Trần Hoàng Anh	TV HĐQT	068080000038 Cấp ngày 25/10/2022 tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH	88 đường số 3, KDC Lavila, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh	-	0,00%	NNB
5	Hoàng Nguyên Bình	TV độc lập HĐQT	019078012490 Cấp ngày 24/11/2021 tại Cục CS quản lý hành chính về TTXH	số 12 đường số 37, Khu phố 34, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	270.000	0,24%	NNB
6	Tôn Thất Diên Khoa	TV độc lập HĐQT	049074000752 Cấp ngày 04/04/2021 tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH	75/13 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	272.100	0,24%	NNB
7	Nguyễn Hoàng Sơn ⁽⁵⁾	Phó TGD	001079008253 Cấp ngày 08/10/2015 tại Cục CS QLHC về TTXH	42/5 Hồ Hào Hớn, phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh	-	0,00%	NNB
8	Lê Đình Vũ Long	Phó TGD	046076000297 cấp ngày 20/7/2022 tại Cục CS QLHC về TTXH	A102 chung cư 27 Nguyễn Văn Dung, An Nhơn, TP.HCM	20.000	0,02%	NNB
9	Nguyễn Đình Đông	Phó TGD	074081005666 Cấp ngày 09/8/2021 tại Cục CS QLHC về TTXH	132 khu phố An Phú, Phường Thuận An, Thành phố Hồ Chí Minh	275.723	0,24%	NNB
10	Nguyễn Văn Nhật	Phó TGD	030079000177 Cấp ngày 09/08/2021, tại Cục CS QLHC về TTXH	Căn hộ 006, Chung cư An Hòa 5, Khu phố 18, Phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh	75.030	0,07%	NNB
11	Nguyễn Hoàng Tâm	Kế toán trưởng	082073002991 Cấp ngày 14/03/2022 tại Cục CS QLHC về TTXH	018 Hồ Văn Mên, KP An Phú, Phường Thuận An, Thành phố Hồ Chí Minh	190.000	0,17%	NNB
12	Nguyễn Văn Đông	Người phụ trách quản trị Công ty	049084002228 Cấp ngày 06/03/2025 tại Bộ Công an	409 Nhà ở xã hội, KCC Phú Hòa 1, tổ 6, khu phố Phú Hòa 4, P. Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh	-	0,00%	NNB

Chú thích:
(5) Ngày 18/04/2025, Hội đồng quản trị Công ty ban hành Quyết định số 04/2025/QĐ-HĐQT về việc miễn nhiệm chức vụ và chấm dứt Hợp đồng lao động đối với ông Nguyễn Hoàng Sơn, Phó Tổng Giám đốc Công ty
(*) Số CMND/Hộ chiếu (đối với cá nhân) hoặc Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy phép hoạt động hoặc giấy tờ pháp lý tương đương (đối với tổ chức).

GIAO DỊCH CỦA CÔNG TY,
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ,
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Stt.	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghiệp KSB	Công ty con	3702838077 Cấp ngày 12/12/2019 tại Sở KH-ĐT tỉnh Bình Dương	Lô A1, đường D1, khu A, khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh	Số 36/2024/ NQ-HĐQT ngày 31/12/2024 Số 21/2025/ NQ-HĐQT ngày 27/6/2025	♦ Thu tiền cho vay: 193.223.786.326 ♦ Cho vay: 448.118.553.415 ♦ Thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ : 6.178.213.674 ♦ Lãi cho vay: 45.335.692.807
2	Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Công ty con	3702613027 Cấp ngày 28/10/2017 tại Sở KH-ĐT, tỉnh Bình Dương	Lô A1, đường D1, khu A, khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	Số 36/2024/ NQ-HĐQT ngày 31/12/2024	♦ Trả tiền vay: 352.764.560.401 ♦ Thu hồi vốn góp: 300.000.000.000 ♦ Đi Vay: 302.239.722.404 ♦ Lãi đi vay: 2.406.901.350 ♦ Lợi nhuận được chia: 59.000.000.000
3	Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Công ty con	3801194708 Cấp ngày 30/01/2019 tại Sở KH-ĐT tỉnh Bình Phước	Khu phố Minh Long 1, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	Số 36/2024/ NQ-HĐQT ngày 31/12/2024 Số 23/2025/ NQ-HĐQT ngày 27/6/2025	♦ Trả tiền vay: 204.229.683 ♦ Đi Vay: 92.000.000 ♦ Mua tài sản: 90.000.000 ♦ Lãi đi vay: 1.709.316.263
4	HTX Dịch vụ Vận tải Khai khoáng Thăng Long	Công ty con	3602997355 Cấp ngày 12/09/2011 tại UBND huyện Vĩnh Cửu	Tổ 11, ấp Ông Hường, đường Tân Hiến, Phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai	Số 36/2024/ NQ-HĐQT ngày 31/12/2024 Số 22/2025/ NQ-HĐQT ngày 27/6/2025	♦ Đi Vay: 7.355.264.000 ♦ Lãi đi vay: 4.951.497.400
5	Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa	Công ty liên kết gián tiếp	3600275107 cấp ngày 30/6/2005 tại Sở KH-ĐT tỉnh Đồng Nai	K4/79C, đường Nguyễn Tri Phương, khu phố 3, phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Số 01/2024/ NQ-HĐQT ngày 12/01/2024	♦ Cổ tức: 36.050.000.000
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước	Công ty con gián tiếp	38001125609 cấp ngày 01/06/2016 tại Sở KH-ĐT tỉnh Bình Phước	Quốc lộ 13, khu phố 10, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai	Số 36/2024/ NQ-HĐQT ngày 31/12/2024 Số 24/2025/ NQ-HĐQT ngày 27/6/2025	♦ Cho vay: 3.768.043.200 ♦ Thu tiền vay: 10.000.000 ♦ Thuê lại quyền sử dụng đất: 62.000.000.000

Chú thích: (*) Số CMND/Hộ chiếu (đối với cá nhân) hoặc Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy phép hoạt động hoặc giấy tờ pháp lý tương đương (đối với tổ chức).

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Stt.	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Lê Đình Vũ Long	NNB	38.000	0,03%	20.000	0,02%	Bán
2	Nguyễn Hoàng Tâm	NNB	195.000	0,17%	190.100	0,17%	Bán



03 **BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH**

Hoạt động Sản xuất kinh doanh và Đầu tư năm 2025	74
Phân tích tình hình tài chính	79
Phương hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026	90

HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ NĂM 2025

Công tác pháp lý trong lĩnh vực khoáng sản tiếp tục được siết chặt; các thủ tục cấp phép, gia hạn, thuê đất và điều chỉnh hồ sơ pháp lý phát sinh nhiều yêu cầu, làm kéo dài thời gian xử lý và ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện kế hoạch.

Cùng với đó, chi phí đầu vào, đặc biệt là nhiên liệu, nhân công, vật tư, phụ tùng thay thế và một số khoản thuế, phí tiếp tục tăng, tạo áp lực lớn lên chi phí sản xuất và biên lợi nhuận.

Đối với lĩnh vực bất động sản công nghiệp, các dự án mở rộng còn gặp nhiều vướng mắc do thay đổi quy định pháp luật, trong khi chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tăng và áp lực cạnh tranh từ các khu công nghiệp mới trong khu vực ngày càng lớn, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai và công tác thu hút đầu tư của Công ty.

Năm 2025, nền kinh tế tiếp tục phục hồi tích cực, hoạt động đầu tư công và triển khai các công trình hạ tầng trọng điểm được đẩy mạnh, qua đó làm gia tăng nhu cầu vật liệu xây dựng và hỗ trợ tích cực cho hoạt động tiêu thụ sản phẩm của Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục phát huy lợi thế về vị trí địa lý khi các mỏ đá nằm gần nhiều dự án trọng điểm, góp phần giảm chi phí vận chuyển, nâng cao năng lực cung ứng và khả năng đáp ứng tiến độ cho các công trình lớn như: các tuyến đường Tạo Lực, Vành đai 3, Vành đai 4, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành, Cảng hàng không quốc tế Long Thành và các dự án hạ tầng trọng điểm khác.



KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH 2025

Mặc dù gặp không ít trở ngại khó khăn, nhưng với sự đồng lòng, phấn đấu nỗ lực của tập thể cán bộ công nhân viên, sự quan tâm định hướng của Hội đồng quản trị cùng với việc điều hành linh hoạt trong tổ chức sản xuất kinh doanh của Ban điều hành, Công ty đã đạt được kết quả như sau:

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Thực hiện /Kế hoạch
1	Sản lượng đá khai thác/tiêu thụ	m³	3.521.000	3.205.106	91,03%
2	Cho thuê đất KCN	ha	5,0	3,1	62,0%
3	Doanh thu	Tỷ đồng	687.600	779.269	113,33%
4	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	150.000	174.868	116,58%

Sản lượng không đạt kế hoạch đề ra nguyên nhân chủ yếu là do gặp nhiều khó khăn, trở ngại về hiện trường khai thác phát sinh trong giai đoạn mở moong khai thác của Mỏ đá Tam Lập.

KẾT QUẢ TRONG CÔNG TÁC ĐẦU TƯ

STT	CHỈ TIÊU	Kế hoạch 2025 (Triệu đồng)	Thực hiện 2025 (Triệu đồng)	Thực hiện 2025 so Kế hoạch 2025 (%)
A	Khai thác khoáng sản	199.970	32.237	16,1%
B	Khu công nghiệp	613.800	1.091	0,2%
1	KCN Đất Cước	313.800	1.091	0,3%
2	KCN Hoa Lư Bình Phước	300.000		0,0%
C	Văn phòng	0	2.057	
TỔNG CỘNG		813.770	35.385	4,3%

Tổng giá trị đã thực hiện đầu tư trong năm 2025 thực hiện thấp hơn so với kế hoạch đề ra nguyên nhân chủ yếu là do vướng mắc thủ tục pháp lý nên chưa thực hiện được công tác đền bù mở rộng KCN Đất Cước, KCN Hoa Lư và các mỏ đá.

CÁC DỰ ÁN LỚN ĐANG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ

- 01

DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CƯỚC MỞ RỘNG

 - ❖ Quy mô mở rộng của dự án: **310,38** ha (sau khi mở rộng là 523,22ha).
 - ❖ Địa điểm dự án: Xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh
 - ❖ Vốn đầu tư của dự án: **4.211.595.000.000** đồng.
 - ❖ Thời gian hoạt động của dự án: Theo giai đoạn hiện hữu còn lại là 31 năm kể từ ngày quyết định chủ trương đầu tư.
- 02

DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP HOA LƯ (BÌNH PHƯỚC)

 - ❖ Quy mô của dự án: **347,32** ha.
 - ❖ Địa điểm dự án: Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, xã Lộc Thạnh và xã Lộc Tấn tỉnh Đồng Nai
 - ❖ Vốn đầu tư của dự án: **1.119.290.000.000** đồng.
 - ❖ Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày quyết định chủ trương đầu tư (ngày 06/04/2021).

HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ NĂM 2025

AN TOÀN LAO ĐỘNG VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

KSB kiên định mục tiêu phát triển bền vững song hành với trách nhiệm bảo vệ môi trường và đảm bảo an toàn tối đa cho đội ngũ nhân sự. Đây được xem là yếu tố then chốt, quyết định tính ổn định và liên tục trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



AN TOÀN LAO ĐỘNG:
AN TOÀN MỚI SẢN XUẤT



VỆ SINH MÔI TRƯỜNG:
TRÁCH NHIỆM VÀ CAM KẾT

- 01

Trang bị và Giám sát: 100% người lao động trực tiếp được trang bị đầy đủ phương tiện bảo vệ cá nhân (BHLĐ) đạt chuẩn, phù hợp với đặc thù từng vị trí công việc. Ban An toàn thường xuyên thực hiện kiểm tra định kỳ và đột xuất tại các công trường, mở khai thác nhằm nhận diện sớm rủi ro và khắc phục triệt để các nguy cơ tiềm ẩn.
- 02

Đánh giá từ thực địa: Công tác quản lý vật liệu nổ công nghiệp, phòng cháy chữa cháy (PCCC) và an ninh trật tự tại các đơn vị thành viên luôn được các cơ quan chức năng đánh giá cao về mức độ tuân thủ nghiêm ngặt, đảm bảo không để xảy ra sự cố mất an toàn lao động trong suốt năm qua.
- 01

Tuân thủ pháp lý và Giám sát: công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường đồng thời luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về phí bảo vệ môi trường đối với nước thải và ký quỹ phục hồi môi trường cho các mỏ khoáng sản. Công tác giám sát môi trường định kỳ được thực hiện sát sao, đảm bảo mọi chỉ số đều nằm trong ngưỡng cho phép.
- 02

Kiểm soát ô nhiễm không khí: Để giảm thiểu bụi phát tán ra môi trường, Công ty triển khai đồng bộ các giải pháp:

 - ❖ **Hệ thống phun tưới nước:** Duy trì tưới nước thường xuyên tại khu vực máy xay nghiền và dọc các tuyến đường vận chuyển nội bộ.
 - ❖ **Lá chắn xanh:** Tăng cường mật độ cây xanh bao quanh khu vực mỏ và sân công nghiệp, tạo vành đai ngăn bụi và cải thiện cảnh quan sinh thái.
 - ❖ **Quản lý vận tải:** Kiểm soát chặt chẽ các phương tiện vận chuyển đảm bảo chở đúng tải trọng, thực hiện che chắn bạt kín kê và vệ sinh mặt đường hàng ngày.

Thông qua những nỗ lực chủ động trong quản trị rủi ro môi trường và an toàn lao động, KSB không chỉ bảo vệ sức khỏe cho đội ngũ nhân sự mà còn khẳng định cam kết mạnh mẽ trong việc giảm thiểu dấu chân sinh thái, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững cùng cộng đồng địa phương.

LAO ĐỘNG – ĐÀO TẠO

Năm qua, KSB đã thực hiện quyết liệt công tác tái cấu trúc và tinh gọn bộ máy nhằm tối ưu hóa hiệu quả vận hành. Tính đến cuối năm, tổng số lao động của Công ty là 195 người. Dù quy mô nhân sự có sự điều chỉnh theo hướng tinh gọn, nhưng chất lượng đội ngũ lại được nâng cao đáng kể. Cụ thể, Đội ngũ lao động có trình độ Đại học và trên Đại học đạt 68 người, chiếm 44,2% tổng lực lượng lao động, tăng mạnh so với mức 37,8% của năm trước. Nhóm lao động có trình độ Cao đẳng và Trung cấp chuyên nghiệp chiếm 10,4%. Như vậy, tổng tỷ lệ lao động có trình độ từ Trung cấp trở lên của Công ty đạt gần 55%, minh chứng cho chiến lược ưu tiên chất lượng đầu vào và năng lực quản trị chuyên sâu.

KSB kiên trì áp dụng cơ chế lương thưởng dựa trên hiệu quả công việc (KPIs) và năng lực cá nhân, đảm bảo tính cạnh tranh cao trên thị trường. Hoạt động tái cấu trúc đã mang lại kết quả trực tiếp lên đời sống CBCNV: tổng thu nhập đã tăng thêm 8,5 triệu VNĐ, đạt mốc 23 triệu. Đặc biệt, thu nhập bình quân mỗi tháng có sự nhảy vọt từ mức 16,8 triệu lên 28,7 triệu VNĐ, phản ánh một năm kinh doanh/làm việc cực kỳ hiệu quả với mức tăng trưởng lên đến hơn 70%.

Bên cạnh thu nhập, Công ty đảm bảo 100% các chế độ bảo hiểm (BHXH, BHYT, BHTN) và triển khai đa dạng các gói phúc lợi như: thưởng lễ tết, thưởng hiệu quả kinh doanh cuối năm và đặc biệt là chính sách cổ phiếu ESOP nhằm gắn kết quyền lợi của người lao động với sự phát triển dài hạn của Công ty.

KSB đã triển khai mạnh mẽ công tác đào tạo trong năm 2025. Hoạt động này đã thu hút 195 lượt người tham dự (bao gồm cả cấp quản lý và nhân viên) với tổng chi phí thực tế đạt 96,2 triệu đồng. Đặc biệt, tỷ trọng chi phí thực tế trên ngân sách được kiểm soát ở mức 43,24%, cho thấy sự chuyển dịch sang các hình thức đào tạo tối ưu chi phí nhưng vẫn đảm bảo quy mô nguồn lực.

- ❖ **Đào tạo chuyên môn:** Tập huấn nâng cao tay nghề, kỹ thuật vận hành máy móc hiện đại.
- ❖ **Đào tạo an toàn:** Chú trọng huấn luyện an toàn lao động, bảo dưỡng sửa chữa cho đội ngũ trực tiếp sản xuất nhằm giảm thiểu rủi ro vận hành
- ❖ **Chia sẻ nội bộ:** Tổ chức các buổi trao đổi nghiệp vụ quy mô nhỏ để chuyển giao kinh nghiệm giữa các thế hệ nhân sự.



HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ NĂM 2025

HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

Dù bối cảnh kinh tế chung và hoạt động sản xuất kinh doanh còn đối mặt với nhiều thách thức, KSB vẫn kiên định với sứ mệnh doanh nghiệp vì cộng đồng. Chúng tôi xem việc thực hiện an sinh xã hội không chỉ là trách nhiệm mà còn là giá trị cốt lõi để phát triển bền vững, góp phần cùng Thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương trên cả nước xây dựng một xã hội tốt đẹp hơn.

Ban Lãnh đạo và tập thể cán bộ nhân viên KSB luôn chú trọng bồi đắp các giá trị văn hóa doanh nghiệp qua những hoạt động mang ý nghĩa nhân văn sâu sắc. Phát huy truyền thống “Uống nước nhớ nguồn”, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động tri ân thiết thực như:

- ♦ Viếng thăm và dâng hương tại các nghĩa trang liệt sỹ nhân ngày Thương binh Liệt sỹ 27/7.
- ♦ Thăm hỏi, tặng quà và tri ân các gia đình chính sách, người có công với cách mạng tại các địa phương nơi Công ty hoạt động.



Năm 2025, tổng giá trị đóng góp cho các hoạt động cộng đồng và an sinh xã hội của KSB đạt 3,65 tỷ đồng (tăng mạnh 46% so với năm 2024). Đây là minh chứng rõ nét cho sự cam kết mạnh mẽ của Công ty trong việc chia sẻ thành quả kinh doanh với xã hội.

Các thông tin chi tiết hơn có thể được tìm thấy trong Báo cáo Phát triển Bền vững năm 2025 của Công ty.



PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025	2025 so với 2024 (%)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	884,27	859,15	528,62	401,28	710,88	77,15%
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	472,06	542,11	289,53	223,60	421,40	88,46%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	412,22	317,00	239,10	177,68	289,47	62,92%
Doanh thu hoạt động tài chính	102,75	93,90	79,67	122,36	43,80	-64,20%
Chi phí tài chính	94,59	135,11	160,61	141,58	177,42	-17,06%
- Trong đó: Chi phí lãi vay	94,58	135,11	160,59	141,48	116,70	-17,51%
Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết	(5,26)	(2,21)	9,82	34,23	66,45	94,13%
Chi phí bán hàng	55,05	40,31	12,98	14,39	21,86	51,98%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	61,72	52,95	50,43	56,56	73,26	29,54%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	298,35	180,32	104,56	121,73	187,17	53,76%
Thu nhập khác	18,53	27,11	38,29	22,98	24,57	6,96%
Chi phí khác	15,57	23,34	37,57	61,01	36,88	-39,55%
Lợi nhuận khác	2,96	3,77	0,72	(38,03)	-12,30	-67,66%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	301,31	184,09	105,28	83,7	174,86	108,95%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	252,81	152,08	73,77	52,96	155,59	193,81%



PHÂN TÍCH
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

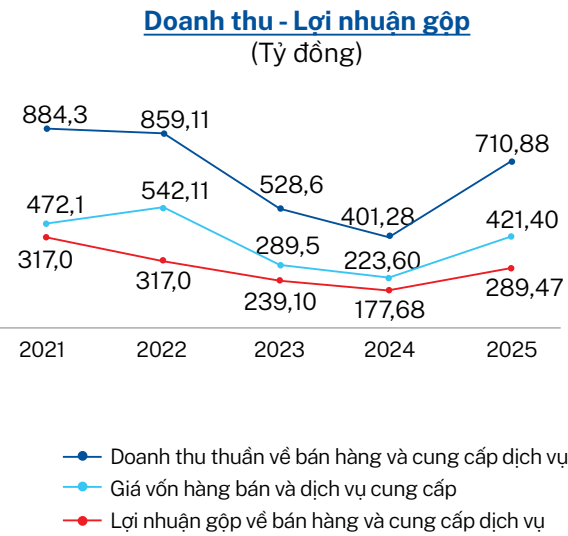
Năm 2025 ghi dấu bước ngoặt lịch sử trong năng lực tài chính của KSB. Việc thực hiện thành công chiến lược tăng vốn và tối ưu hóa cấu trúc tài sản đã tạo lập một nền tảng vững chắc, giúp Công ty không chỉ vượt qua các thách thức vĩ mô mà còn bứt phá mạnh mẽ về lợi nhuận.

PHÂN TÍCH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025

Năm 2025, mặc dù kinh tế thế giới vẫn tiềm ẩn nhiều biến số từ bất ổn địa chính trị, nền kinh tế Việt Nam đã ghi nhận những tín hiệu phục hồi rõ nét hơn. Đặc biệt, việc đẩy mạnh giải ngân đầu tư công và sự ảm lại của thị trường bất động sản đã tạo ra dư địa tăng trưởng quan trọng cho ngành khoáng sản xây dựng. Trong bối cảnh đó, KSB đã phát huy tối đa thành quả từ quá trình tái cấu trúc và tinh gọn bộ máy, giúp Công ty vận hành linh hoạt và tận dụng hiệu quả các cơ hội thị trường.

Kết thúc năm tài chính 2025, KSB ghi nhận sự tăng trưởng vượt bậc về quy mô và hiệu quả lợi nhuận:

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 710,88 tỷ đồng, tăng trưởng ấn tượng 77,15% so với năm 2024.
- Lợi nhuận gộp đạt 289,47 tỷ đồng, tăng mạnh 62,9% so với mức 177,67 tỷ đồng của năm trước.
- Doanh thu hoạt động tài chính đạt 43,80 tỷ đồng. Mặc dù giảm so năm trước, nhưng điểm tích cực là Chi phí tài chính (chủ yếu là lãi vay) cũng đã giảm mạnh xuống còn 177,42 tỷ đồng, giúp giảm bớt áp lực đáng kể lên lợi nhuận thuần.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 155,90 tỷ đồng, tăng trưởng đột phá 193,8%, gần gấp 3 lần so với kết quả năm 2024.



DOANH THU THUẦN
NĂM 2025

710,88

TỶ ĐỒNG
tăng 77,15% so với
năm 2024

LỢI NHUẬN GỘP
NĂM 2025

289,47

TỶ ĐỒNG
tăng 62,9% so với
năm 2024

CHI PHÍ TÀI CHÍNH
NĂM 2025

177,42

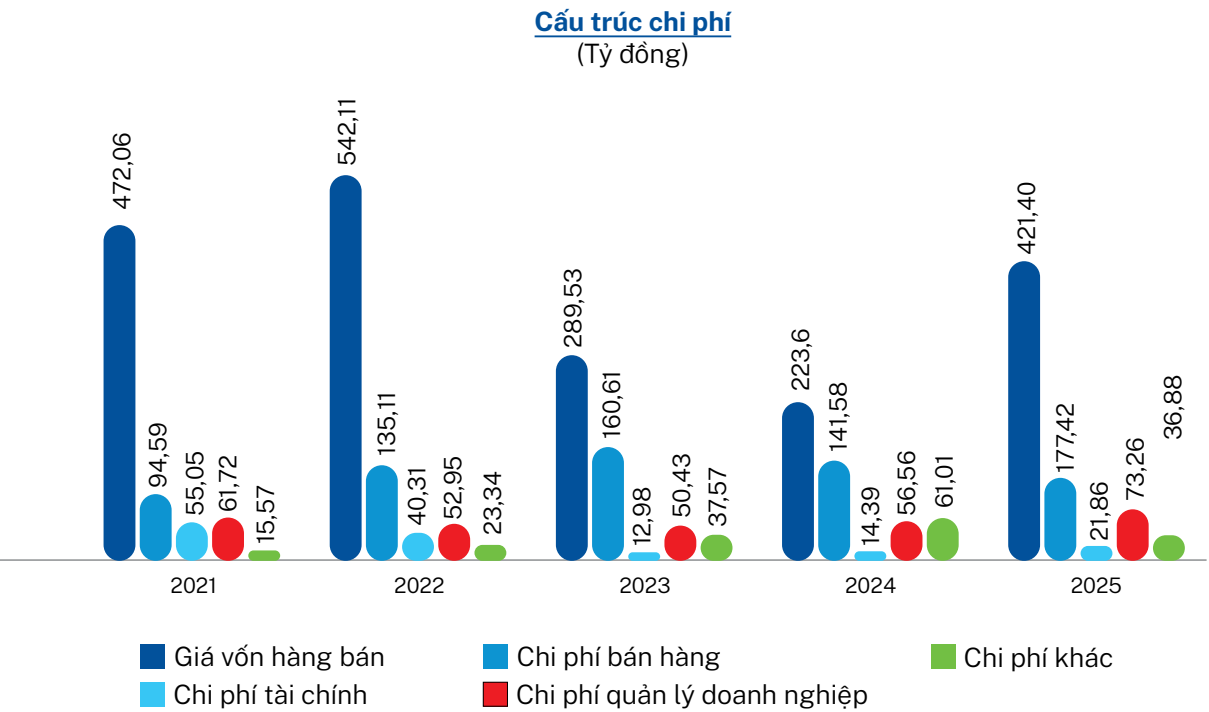
TỶ ĐỒNG
giảm mạnh giúp giảm bớt áp
lực đáng kể lên lợi nhuận thuần

Những con số tăng trưởng vượt trội trong năm 2025 là minh chứng cho chiến lược đúng đắn của Ban Lãnh đạo trong việc tái cấu trúc và tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi. Với vị thế sẵn có và hệ thống mô đá, khu công nghiệp đang vận hành ổn định, KSB tự tin bước vào giai đoạn tiếp theo với tâm thế sẵn sàng đón đầu các dự án hạ tầng giao thông trọng điểm, cam kết mang lại giá trị gia tăng bền vững cho Quý Cổ đông và các bên liên quan.

Trong năm 2025, Công ty đã nỗ lực tối ưu hóa các hoạt động cốt lõi, duy trì Giá vốn hàng bán ở mức 59,3% trên doanh thu thuần. Đây là chỉ số quan trọng khẳng định sự ổn định và hiệu quả trong quy trình sản xuất kinh doanh, tạo nền tảng vững chắc cho biên lợi nhuận gộp.

Mặc dù vẫn chịu áp lực từ các khoản mục chi phí khác do quy mô đầu tư mở rộng, Công ty đã đạt được những kết quả khả quan trong việc điều tiết dòng tiền. Cụ thể, chi phí tài chính được kéo giảm đáng kể, chỉ còn chiếm 16,5% doanh thu thuần, giảm mạnh so với mức 35,3% của năm 2024. Bên cạnh đó, công tác quản trị vận hành tiếp tục phát huy hiệu quả khi chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng được kiểm soát chặt chẽ ở mức lần lượt là 10,3% và 3,1%.

Điểm sáng chiến lược trong giai đoạn này là hệ thống tài sản cố định của Công ty đã dần hoàn tất lộ trình khấu hao. Việc giảm bớt áp lực chi phí khấu hao trong các kỳ tới không chỉ giúp cải thiện trực tiếp hiệu quả sử dụng tài sản (ROA) mà còn tạo dư địa tài chính lớn để nâng cao năng lực cạnh tranh và bứt phá lợi nhuận trong tương lai.

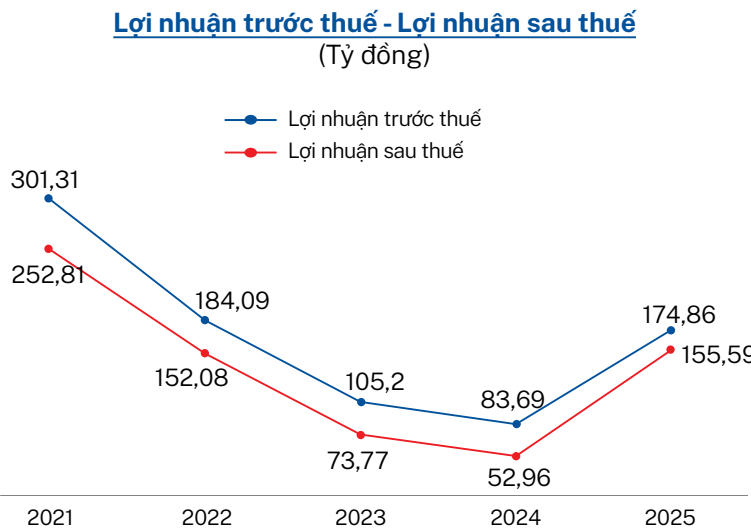


Chi phí/Doanh thu thuần	2021	2022	2023	2024	2025
Giá vốn hàng bán	53,4%	63,1%	54,8%	55,7%	59,3%
Chi phí tài chính	10,7%	15,7%	30,4%	35,3%	16,5%
Chi phí bán hàng	6,2%	4,7%	2,5%	3,6%	3,1%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7,0%	6,2%	9,5%	14,1%	10,3%
Chi phí khác	1,8%	2,7%	7,1%	15,2%	5,2%

PHÂN TÍCH
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Năm 2025 đánh dấu bước ngoặt bứt phá trong hoạt động kinh doanh của Công ty với sự tăng trưởng vượt bậc về lợi nhuận. Cụ thể, Lợi nhuận trước thuế đạt 174,86 tỷ đồng, tăng trưởng mạnh mẽ 108,95% so với năm 2024. Đặc biệt, Lợi nhuận sau thuế ghi nhận mức 155,59 tỷ đồng, gấp gần 3 lần so với cùng kỳ năm trước, tương ứng mức tăng 193,8%.

Kết quả ấn tượng này không chỉ là thành quả của việc kiểm soát chặt chẽ chi phí tài chính và tối ưu hóa vận hành, mà còn khẳng định sự hồi phục mạnh mẽ của doanh nghiệp sau giai đoạn đầy thách thức. Đây là minh chứng rõ nét cho năng lực điều hành quyết liệt của Ban lãnh đạo, đưa Công ty quay trở lại quỹ đạo tăng trưởng cao, tạo giá trị bền vững cho Quý Cổ đông.



LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ
NĂM 2025

174,86

TỶ ĐỒNG
tăng 77,15% so với
năm 2024

LỢI NHUẬN SAU THUẾ
NĂM 2025

155,59

TỶ ĐỒNG
tăng 139,8% so với
năm 2024



TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN

Năm	2021	2022	2023	2024	2025	2025 so với 2024 (%)
Tổng tài sản	3.984,85	4.242,8	4.276,6	4.927,3	5.171,0	4,95%
Tài sản ngắn hạn	2.100,3	2.059,0	1.984,9	2.013,6	2.094,7	4,03%
Tài sản dài hạn	1.884,5	2.183,8	2.291,7	2.913,7	3.076,3	5,58%
Nợ phải trả	2.197,0	2.302,0	2.278,9	2.276,5	2.391,0	5,03%
Nợ ngắn hạn	1.231,2	1.342,0	1.267,9	1.068,1	1.196,7	12,04%
Nợ dài hạn	965,7	959,9	1.011,0	1.208,4	1.194,3	-1,17%
Vốn chủ sở hữu	1.787,85	1.940,9	1.997,7	2.650,8	2.779,9	4,87%

Tính đến cuối năm 2025, KSB ghi nhận Tổng tài sản đạt 5.171,0 tỷ đồng, tiếp tục duy trì đà tăng trưởng 4,95% so với năm trước. Trong đó, Tài sản dài hạn đóng vai trò chủ đạo khi tăng 5,58%, đạt mức 3.076,3 tỷ đồng. Song song đó, Tài sản ngắn hạn cũng ghi nhận mức tăng 4,03%, lên mức 2.094,7 tỷ đồng.

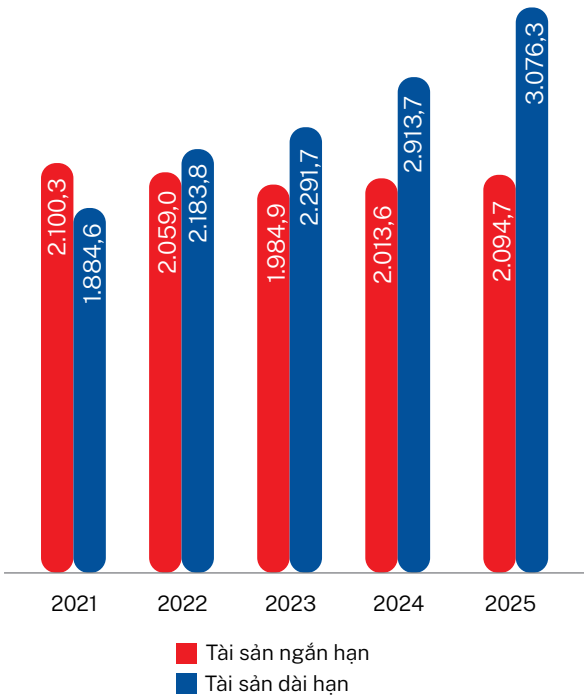
Về cơ cấu tài sản, tỷ trọng Tài sản ngắn hạn chiếm 40,5% tổng tài sản, trong khi Tài sản dài hạn chiếm 59,5%. Việc duy trì tỷ trọng tài sản dài hạn ở mức cao phản ánh chiến lược tập trung nguồn lực vào các dự án đầu tư trọng điểm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo nền tảng vững chắc cho lộ trình phát triển dài hạn của Công ty.

TỔNG TÀI SẢN
NĂM 2025

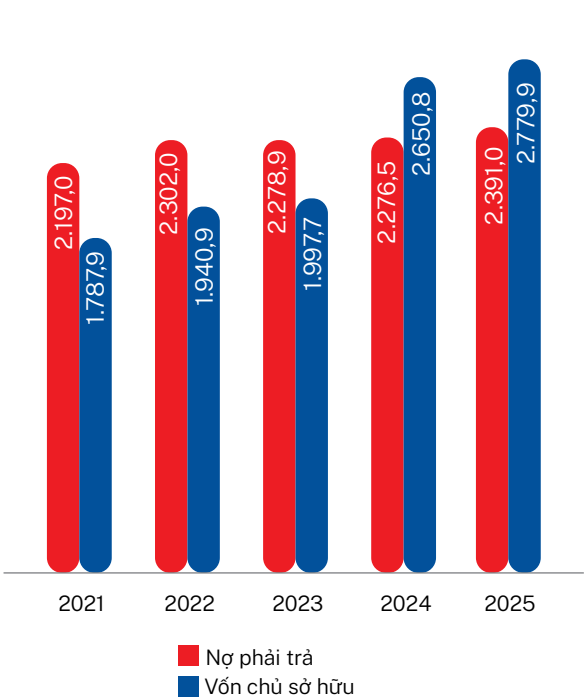
5.171,0

TỶ ĐỒNG
duy trì đà tăng trưởng
4,95% so với năm 2024

Cơ cấu tổng tài sản
(Tỷ đồng)



Cơ cấu nguồn vốn
(Tỷ đồng)



PHÂN TÍCH
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN

TÀI SẢN NGẮN HẠN

Cơ cấu tài sản ngắn hạn	2021	2022	2023	2024	2025
Tiền và các khoản tương đương tiền	4,5%	5,9%	5,2%	0,8%	19,3%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	0,0%	0,5%	0,0%	0,4%	0,4%
Các khoản phải thu ngắn hạn	91,6%	90,7%	92,7%	96,6%	78,1%
Hàng tồn kho	1,9%	1,4%	1,4%	1,1%	0,8%
Tài sản ngắn hạn khác	2,0%	1,5%	0,7%	1,1%	1,4%
TỔNG CỘNG	100%	100%	100%	100%	100%

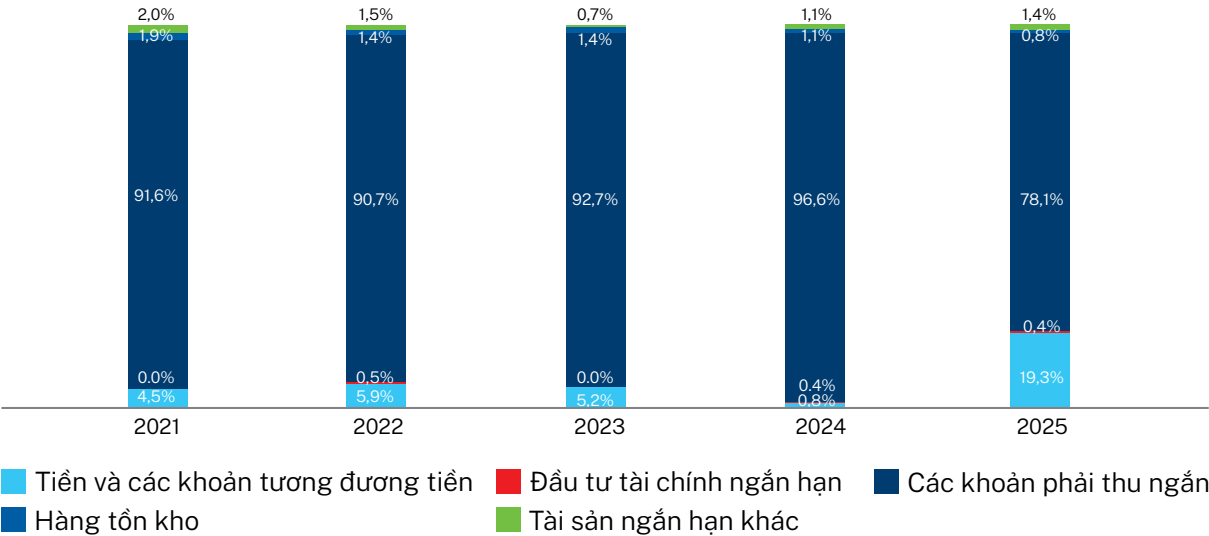
Năm 2025 ghi nhận sự chuyển dịch tích cực và đột phá trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty. Nếu như năm trước, các khoản phải thu chiếm áp trọng yếu tới 96,6%, thì đến cuối năm 2025, tỷ lệ này đã được kéo giảm đáng kể xuống còn 78,1%, tương ứng 1.635,9 tỷ đồng. Việc chủ động thu hồi công nợ và kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu đã giúp lành mạnh hóa cấu trúc tài chính và giảm thiểu rủi ro động vốn.

Tiền và các khoản tương đương tiền đã tăng mạnh từ mức 15,8 tỷ đồng năm 2024 lên mức 404,3 tỷ đồng vào cuối năm 2025, nâng tỷ trọng từ 0,8% lên 19,3% tài sản ngắn hạn. Đây là một

con số “biết nói”, khẳng định chiến lược quản trị dòng tiền quyết liệt, giúp Công ty luôn trong tâm thế sẵn sàng nguồn lực cho các dự án đầu tư mới và đảm bảo nghĩa vụ với các bên liên quan.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục duy trì sự thận trọng trong quản trị rủi ro khi mức trích lập dự phòng phải thu khó đòi được kiểm soát chặt chẽ. Với giá trị dự phòng khoảng 40,5 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 2,48% trên tổng phải thu, chất lượng tài sản của Công ty được đánh giá là an toàn và ổn định hơn so với mức 4% của năm 2024. Các khoản mục Hàng tồn kho và tài sản ngắn hạn khác tiếp tục được duy trì ở mức tối ưu 2,2%, phản ánh quy trình vận hành tinh gọn và hiệu quả.

Cơ cấu Tài sản ngắn hạn

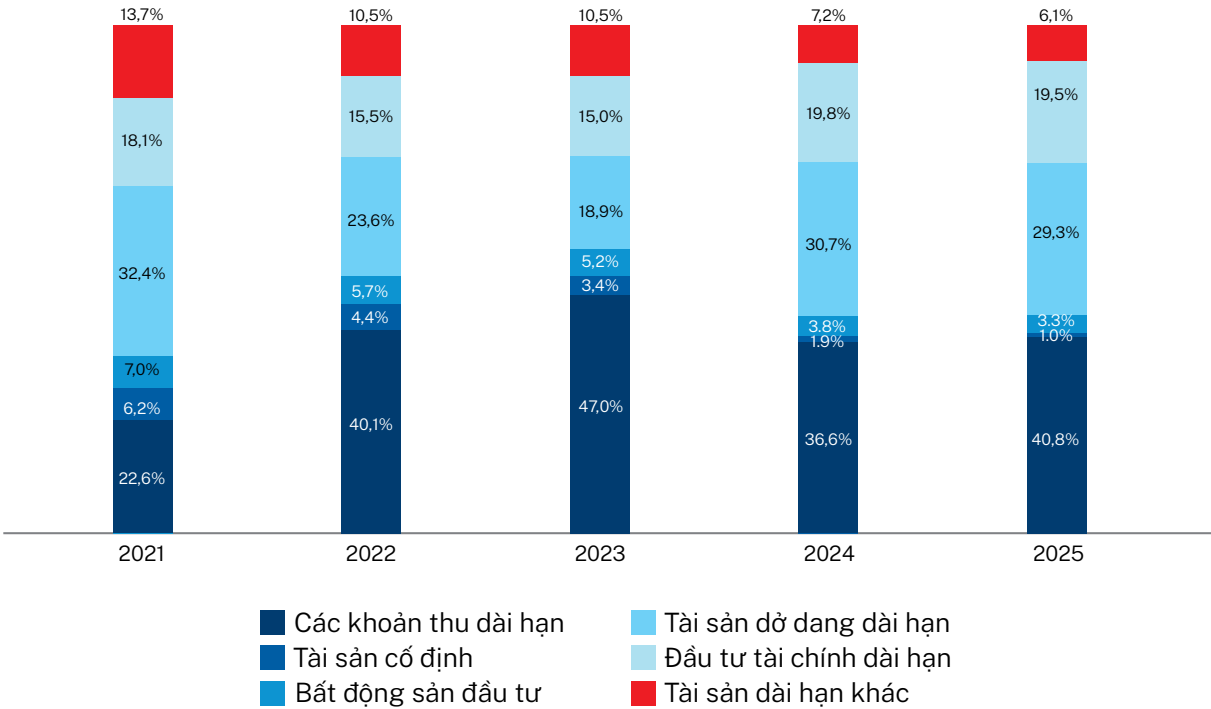


TÀI SẢN DÀI HẠN

Cơ cấu tài sản dài hạn	2021	2022	2023	2024	2025
Các khoản phải thu dài hạn	18,1%	22,6%	47,0%	36,6%	40,8%
Tài sản cố định	9,1%	6,2%	3,4%	1,9%	1,0%
Bất động sản đầu tư	8,9%	7,0%	5,2%	3,8%	3,3%
Tài sản dở dang dài hạn	43,2%	32,4%	18,9%	30,7%	29,3%
Đầu tư tài chính dài hạn	2,6%	18,1%	15,0%	19,8%	19,5%
Tài sản dài hạn khác	18,1%	13,7%	10,5%	7,2%	6,1%
Tổng cộng	100%	100%	100%	100%	100%

Đến cuối năm 2025, cơ cấu tài sản dài hạn của Công ty tiếp tục phản ánh chiến lược đầu tư tập trung và dài hạn. Chiếm tỷ trọng lớn nhất vẫn là Các khoản phải thu dài hạn ở mức 40,8%, tương ứng với giá trị 1.255,1 tỷ đồng. Việc duy trì tỷ trọng này cho thấy sự gắn kết tài chính trong các dự án hợp tác chiến lược của Công ty. Tài sản dở dang dài hạn và Đầu tư tài chính dài hạn, với giá trị lần lượt đạt 900,5 tỷ đồng và 601,1 tỷ đồng, tương ứng với tỷ lệ 29,3% và 19,5% tổng tài sản dài hạn. Sự ổn định của tài sản dở dang cho thấy các dự án trọng điểm vẫn đang được triển khai đúng lộ trình, hứa hẹn sẽ mang lại nguồn thu lớn khi đi vào vận hành. Đáng chú ý, tỷ trọng Tài sản cố định giảm xuống còn 1,0%, khoảng 30,8 tỷ đồng, điều này là do hệ thống tài sản hiện hữu đã dần hoàn tất lộ trình khấu hao, giúp giảm áp lực chi phí và tối ưu hóa hiệu quả sử dụng tài sản trong các năm tới.

Cơ cấu tài sản dài hạn



PHÂN TÍCH
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CƠ CẤU NGUỒN VỐN

Cơ cấu nguồn vốn năm 2025 tiếp tục duy trì sự ổn định lý tưởng như năm 2024, khẳng định một cấu trúc tài chính bền vững với tỷ trọng Vốn chủ sở hữu chiếm ưu thế ở mức 53,8%, đảm bảo năng lực tự chủ tài chính vững vàng trong bối cảnh quy mô Tổng nguồn vốn đang mở rộng.

NỢ PHẢI TRẢ

Tổng nợ phải trả tính đến cuối kỳ đạt 2.391,1 tỷ đồng. Trong đó, Nợ ngắn hạn ở mức 1.196,7 tỷ đồng. Đáng chú ý, Công ty đã thực hiện tái cơ cấu các khoản vay để tối ưu hóa chi phí tài chính.

- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn đạt mức 696,4 tỷ đồng.
- Vay dài hạn ghi nhận sự sụt giảm đáng kể so với năm trước, hiện chỉ còn 481,8 tỷ đồng, giảm so với mức 528,6 tỷ đồng của năm 2024.

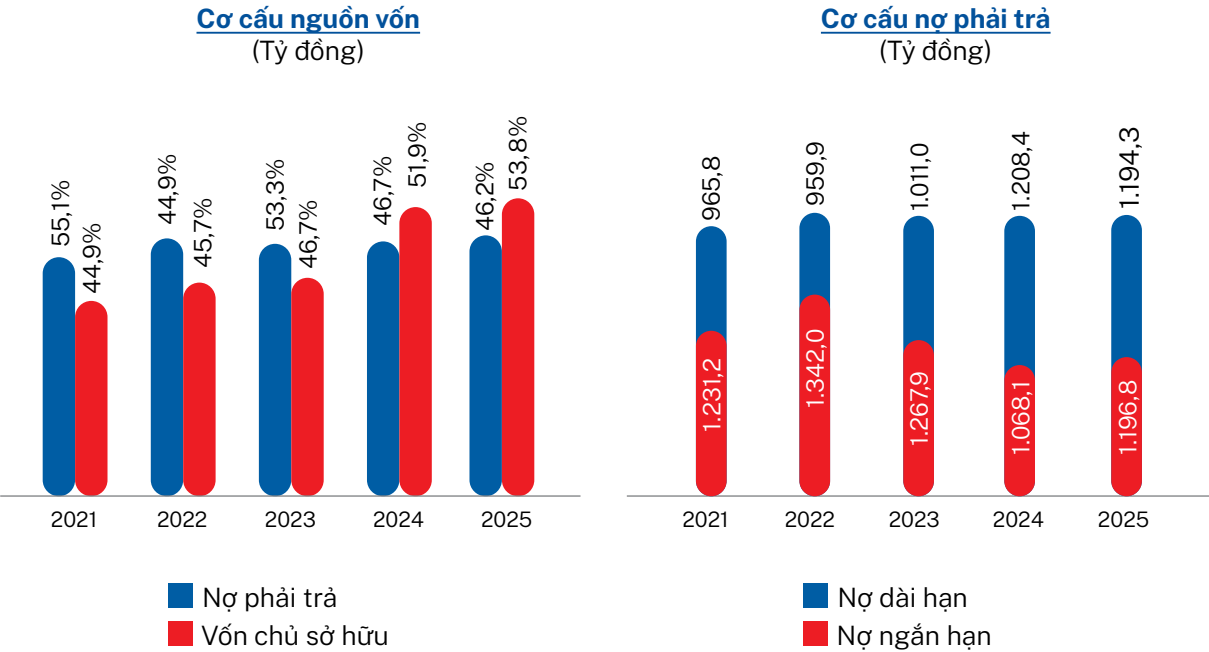
Việc chủ động cắt giảm nợ vay dài hạn không chỉ giúp Công ty giảm bớt áp lực lãi vay trong bối cảnh mới mà còn tạo ra dư địa tài chính lớn để sẵn sàng huy động vốn cho các dự án đầu tư chiến lược. Cơ cấu nợ vay được duy trì ở mức hợp lý, đảm bảo sự cân bằng giữa nguồn vốn lưu động và nguồn vốn đầu tư dài hạn, tạo đà cho sự bứt phá của Công ty trong giai đoạn tiếp theo.

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Nguồn vốn chủ sở hữu đạt mức 2.779,9 tỷ đồng, tăng 4,87% so với cùng kỳ. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ năng lực sinh lời mạnh mẽ và việc tích lũy hiệu quả lợi nhuận sau thuế, góp phần trực tiếp vào việc gia tăng giá trị cho Quý Cổ đông.

Trong khi đó, danh mục Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lại ghi nhận bước tiến ấn tượng khi đạt 1.193,1 tỷ đồng, tăng 10,6% so với năm 2024. Đáng chú ý, lợi nhuận tích lũy riêng trong năm 2025 đạt hơn 114 tỷ đồng, cao gấp 3,2 lần năm trước. Với dòng lợi nhuận dồi dào cùng các quỹ dự phòng được duy trì ở mức cao, KSB hiện sở hữu nguồn lực tài chính tự chủ vững vàng, sẵn sàng cho các kế hoạch mở rộng quy mô và triển khai chính sách chi trả cổ tức trong tương lai gần.

Cơ cấu nguồn vốn	2021	2022	2023	2024	2025
Nợ phải trả	55,1%	54,3%	53,3%	48,1%	46,2%
Vốn chủ sở hữu	44,9%	45,7%	46,7%	51,9%	53,8%



PHÂN TÍCH DÒNG TIỀN

Chỉ tiêu (tỷ đồng)	2021	2022	2023	2024	2025
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	44,2	129,8	29,0	321,9	474,4
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(172,6)	(496,4)	(96,7)	(887,3)	(222,3)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	71,0	394,7	49,2	477,4	137,0
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(57,4)	28,1	(18,6)	(87,9)	388,5
Tiền và tương đương tiền cuối năm	94,2	122,3	103,7	15,8	404,3

Năm 2025, chất lượng dòng tiền của KSB ghi nhận sự bứt phá mạnh mẽ và bền vững. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh đạt mức kỷ lục 474,4 tỷ đồng, tăng đáng kể so với mức 321,9 tỷ đồng của năm 2024. Đây là minh chứng rõ nét cho hiệu quả của chiến lược tối ưu hóa vận hành và công tác thu hồi công nợ quyết liệt trong năm qua.

Lưu chuyển tiền thuần trong năm đã đảo chiều dương mạnh mẽ đạt 388,5 tỷ đồng, giúp trữ lượng Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm chạm mốc 404,3 tỷ đồng. Với lượng tiền mặt dồi dào gấp hơn 25 lần so với cuối năm 2024 là 15,8 tỷ đồng, KSB hiện sở hữu năng lực thanh khoản cực kỳ vững chắc, tạo dư địa lớn để sẵn sàng bứt phá trong các kế hoạch đầu tư và gia tăng giá trị cho cổ đông trong tương lai.

LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN
TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

474,4

TỶ ĐỒNG
tăng 47,37% so với
năm 2024

TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN
CUỐI NĂM 2025

404,3

TỶ ĐỒNG
tăng gấp hơn 25 lần so
với cuối năm 2024



PHÂN TÍCH
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

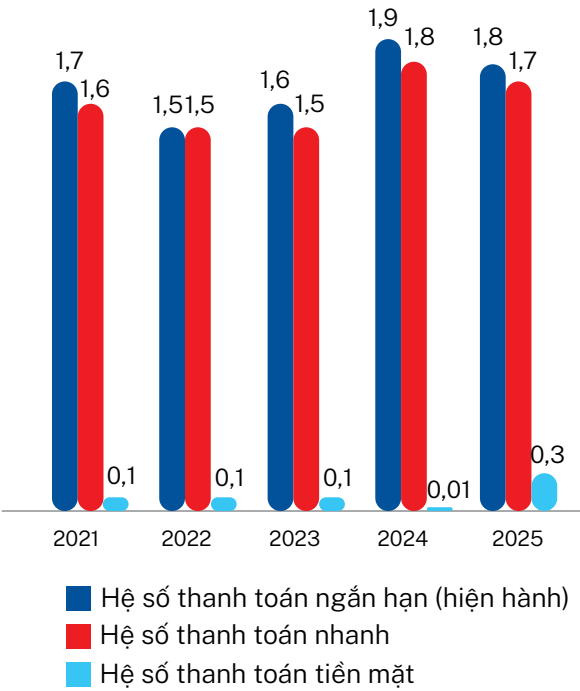
PHÂN TÍCH CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Đvt	2021	2022	2023	2024	2025
1. Chỉ tiêu về Khả năng thanh toán						
Hệ số thanh toán ngắn hạn (hiện hành)	Lần	1,7	1,5	1,6	1,9	1,8
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,6	1,5	1,5	1,8	1,7
Hệ số thanh toán tiền mặt	Lần	0,1	0,1	0,1	0,01	0,3
2. Chỉ tiêu về Hiệu quả hoạt động						
Kỳ thu tiền bình quân	Ngày	77	81	65	77	80
Kỳ lưu kho bình quân	Ngày	34	23	36	41	17
Kỳ trả tiền bình quân	Ngày	25	29	44	45	49
Vòng quay tổng tài sản	Lần	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
3. Chỉ tiêu về Khả năng sinh lời						
Hệ số lợi nhuận gộp	%	46,6	36,9	45,2	44,3	40,7
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	33,7	21,0	19,8	30,3	26,3
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu	%	28,6	17,6	14,0	13,2	21,9
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROEA)	%	15,0	8,2	3,7	2,3	5,7
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROAA)	%	6,4	3,7	1,7	1,2	3,1
4. Chỉ tiêu về Cơ cấu vốn						
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	%	55,1	54,3	53,3	46,2	46,2
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	122,9	118,6	114,1	85,9	86,0

KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Chỉ số tài chính của Công ty ghi nhận sự bứt phá mạnh mẽ trong năm 2025, bất chấp bối cảnh thị trường vẫn còn nhiều thách thức. Các chỉ số về khả năng thanh toán đều có sự cải thiện rõ rệt so với các năm trước, khẳng định vị thế tài chính vững chắc và tính thanh khoản cao. Hệ số thanh toán ngắn hạn (hiện hành), hệ số thanh toán nhanh và hệ số thanh toán tiền mặt phần lớn cải thiện so với các năm trước, đạt tương ứng 1,8, 1,7 và 0,3 lần. Sức mạnh tài chính của Công ty vẫn tích cực dù bối cảnh kinh doanh trên thị trường vẫn đang gặp nhiều khó khăn.

Việc đồng loạt cải thiện các hệ số này, đặc biệt là sự gia tăng mạnh mẽ của khả năng thanh toán bằng tiền mặt, minh chứng cho năng lực quản trị dòng tiền hiệu quả. Điều này không chỉ giúp Công ty chủ động hoàn toàn trước các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn mà còn tạo ra nền tảng vững chắc để sẵn sàng bứt phá và nắm bắt các cơ hội đầu tư chiến lược trong giai đoạn tới.

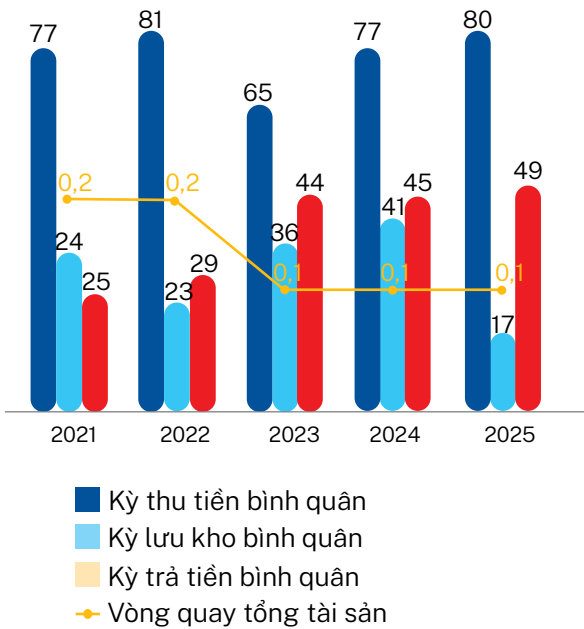


HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG

Năm 2025 ghi nhận những nỗ lực vượt bậc của Công ty trong việc tối ưu hóa chu kỳ vận hành, đặc biệt là sự đột phá trong công tác quản trị hàng tồn kho. Kỳ lưu kho bình quân đã giảm mạnh từ 41 ngày xuống chỉ còn 17 ngày, tương ứng mức rút ngắn hơn một nửa thời gian so với năm trước. Kết quả này minh chứng cho tốc độ luân chuyển hàng hóa cực nhanh và quy trình quản trị chuỗi cung ứng đã đạt được hiệu quả vượt trội, giúp khơi thông dòng vốn lưu động đáng kể.

Trong công tác quản trị công nợ, mặc dù Kỳ thu tiền bình quân tăng từ 77 ngày lên mức 80 ngày do chính sách linh hoạt hỗ trợ khách hàng trong bối cảnh thị trường biến động, nhưng áp lực này đã được cân đối hài hòa nhờ việc nới rộng Kỳ trả tiền bình quân từ 45 ngày lên 49 ngày.

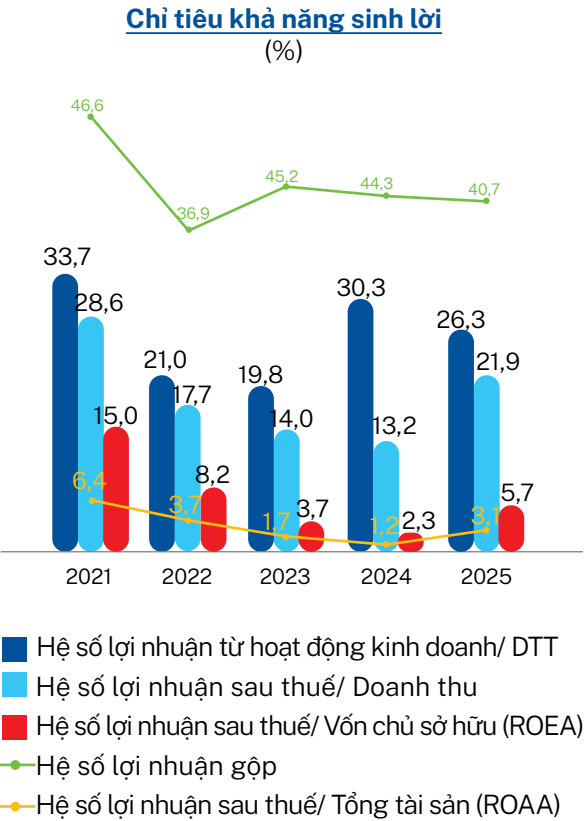
Sự phối hợp nhịp nhàng giữa việc đẩy nhanh tốc độ giải phóng hàng tồn kho và tối ưu hóa thời gian chiếm dụng vốn nhà cung cấp đã giúp hệ thống vận hành tổng thể của KSB duy trì được tính ổn định và hiệu suất cao, bù đắp hoàn toàn cho sự kéo dài của chu kỳ thu tiền.



KHẢ NĂNG SINH LỜI

Năm 2025 đánh dấu bước phục hồi mạnh mẽ trong hiệu quả kinh doanh của Công ty với các chỉ số sinh lời tăng trưởng vượt bậc. Mặc dù Hệ số lợi nhuận gộp có sự điều chỉnh nhẹ về mức 40,7% do biến động chi phí đầu vào, nhưng điểm sáng rực rỡ nằm ở khả năng tối ưu hóa chi phí vận hành và quản trị tài chính. Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần đã cải thiện tích cực lên mức 26,3%. Tỷ suất lợi nhuận ròng (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu) ghi nhận bước nhảy vọt, đạt 21,9%, tăng mạnh so với mức 14,0% của năm trước.

Những con số này minh chứng cho việc hoạt động kinh doanh cốt lõi không chỉ ổn định mà còn đang bứt phá mạnh mẽ về hiệu quả. Kết quả này có được nhờ Ban lãnh đạo đã triển khai đồng bộ và quyết liệt các biện pháp tái cấu trúc, duy trì bộ máy tinh gọn và tối ưu hóa chi phí tài chính. Trong bối cảnh thị trường còn nhiều thách thức, việc duy trì được biên lợi nhuận ròng trên 20% là một thành tựu đáng ghi nhận, tạo nền tảng vững chắc để Công ty tiếp tục tăng trưởng khi nhu cầu thị trường hồi phục hoàn toàn trong thời gian tới.



PHƯƠNG HƯỚNG KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Năm 2025, mặc dù vẫn còn nhiều khó khăn, hạn chế, tuy nhiên những điểm sáng trong hoạt động Sản xuất kinh doanh ở những tháng cuối năm đã tạo tiền đề thuận lợi cho việc triển khai kế hoạch năm 2026, đó là:

- 01

Mỏ đá Tam Lập 3 với công suất khai thác 1.475.000 m³ /năm đủ điều kiện khai thác tối đa công suất góp phần gia tăng sản lượng khai thác và hiệu quả.
- 02

Mỏ đá Tân Mỹ dự kiến xin được cấp phép cơ chế đặc thù nhằm đáp ứng nhu cầu cung cấp cho công trình trọng điểm tăng sản lượng từ 2.200.000 lên 2.700.000 m³/năm.
- 03

Một số quy định của pháp luật mới có hiệu lực tạo điều kiện thuận lợi cho việc cấp phép gia hạn, xuống sâu Mỏ đá Phước Vĩnh và Mỏ đá Tân Mỹ, cũng như các thủ tục pháp lý cho giai đoạn mở rộng của Khu công nghiệp Đất Cốc.
- 04

Nhu cầu đá xây dựng năm 2026 dự báo tiếp tục rất cao do đầu tư công và các dự án hạ tầng trọng điểm tăng tốc; trong khi nguồn cung bị giới hạn bởi công suất thực tế và thủ tục pháp lý, tạo lợi thế tiêu thụ cho các mỏ của Công ty.

Trên cơ sở kết quả đạt được của năm 2025, qua quá trình phân tích, đánh giá, nhận định tình hình và khả năng hoàn thành của Công ty. Ban điều hành tham mưu và Hội đồng Quản trị thống nhất trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026, cụ thể như sau:

CÁC CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH

TT	Đơn vị	ĐVT	Kế hoạch 2026
I	SẢN LƯỢNG		
1	Đá xây dựng	m ³	4.357.700
2	Cho thuê đất Khu công nghiệp	ha	4,8
II	DOANH THU	Triệu đồng	1.090.150
1	Doanh thu từ đá xây dựng	Triệu đồng	977.400
2	Doanh thu từ Khu công nghiệp	Triệu đồng	62.500
3	Doanh thu khác	Triệu đồng	50.250
III	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	Triệu đồng	238.750

Ghi chú: Các số liệu kế hoạch năm 2026 chưa phải số liệu chính thức và sẽ được trình ĐHĐCĐ thường niên xem xét, thông qua.

CÔNG TÁC ĐẦU TƯ

TT	Đơn vị	ĐVT	Công tác đầu tư	Đầu tư xây dựng cơ bản, sửa chữa MMTB, khác	Tổng
I	Khai thác khoáng sản	Triệu đồng	151.512	28.264	179.776
1	XN Tân Mỹ	Triệu đồng	40.000	8.345	48.345
2	XN Phước Vĩnh	Triệu đồng	78.520	14.549	93.069
3	HTX Thăng Long	Triệu đồng	32.992	5.370	38.362
II	Khu công nghiệp	Triệu đồng	1.595.986	178.831	1.774.817
1	KCN Đất Cốc	Triệu đồng	1.494.026	113.482	1.607.508
2	KCN Hoa Lư	Triệu đồng	101.960	65.349	167.309
III	Văn phòng Công ty	Triệu đồng	0	18.089	18.089
	Tổng	Triệu đồng	1.747.498	225.184	1.972.682

Ghi chú: Các số liệu kế hoạch năm 2026 chưa phải số liệu chính thức và sẽ được trình ĐHĐCĐ thường niên xem xét, thông qua.

GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Năm 2026, Công ty tập trung khai thác tối đa công suất được cấp phép tại các mỏ hiện hữu nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường, nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên và đóng góp tích cực vào kết quả sản xuất kinh doanh. Đồng thời, Công ty đẩy nhanh các thủ tục pháp lý liên quan đến thăm dò, khai thác mở rộng, xuống sâu tại các mỏ có tiềm năng, qua đó gia tăng trữ lượng, kéo dài thời gian khai thác và tạo nền tảng ổn định cho tăng trưởng trong các năm tới.

- 01

Mỏ đá Tân Mỹ
Hoàn tất công tác đền bù, thuê đất đối với phần diện tích còn lại trong ranh khai thác, bảo đảm điều kiện khai thác tối đa theo công suất được cấp phép là 2.200.000m³ nguyên khai/năm, đồng thời sẵn sàng đưa vào khai thác phần công suất tăng thêm sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

Tiếp tục thực hiện thủ tục xin cấp giấy phép thăm dò và xin cấp phép khai thác xuống sâu đến -120 m, với công suất dự kiến 2.950.000 m³ đá nguyên khai/năm, thời hạn khai thác 30 năm.
- 02

Mỏ đá Tam Lập 3
Hoàn tất công tác đền bù, thuê đất đối với phần diện tích còn lại trong ranh khai thác, bảo đảm khai thác tối đa theo công suất được cấp phép là 1.475.000 m³ nguyên khai/năm.
- 03

Mỏ đá Phước Vĩnh
Thực hiện thủ tục xin chủ trương thăm dò mở rộng diện tích lên 40 ha và xin cấp phép khai thác xuống sâu đến -70 m, với công suất dự kiến trên 2.200.000 m³ nguyên khai/năm, thời hạn khai thác 30 năm.
- 04

Mỏ đá Thiện Tân 7
Tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng để tháo gỡ vướng mắc, hoàn thiện thủ tục thuê đất phục vụ mở rộng hiện trường khai thác, phấn đấu khai thác tối đa công suất được cấp phép là 413.000 m³ đá nguyên khai năm.
- 05

Các mỏ còn lại
Mỏ cao lanh Minh Long: Hoàn tất thủ tục chuyển nhượng mỏ sang công ty con; đồng thời rà soát, đánh giá hiệu quả kinh tế để lựa chọn phương án sản xuất kinh doanh phù hợp, bảo đảm hiệu quả đầu tư.

Mỏ Sét Bó Lá: Hoàn thành công tác đóng cửa mỏ theo quy định, cơ quan có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền khai thác khoáng sản trong giai đoạn tiếp theo.



PHƯƠNG HƯỚNG KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Năm 2026, Công ty tiếp tục tập trung nguồn lực để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc về pháp lý; đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện các thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng; từng bước triển khai đầu tư hạ tầng tại các khu công nghiệp trọng điểm, qua đó tạo nền tảng cho công tác thu hút đầu tư và nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất công nghiệp.



LĨNH VỰC
KHU CÔNG
NGHIỆP

01

Khu công nghiệp Đất Cước

Hoàn thiện hồ sơ và trình phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 toàn khu, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo của dự án.

Tổ chức thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện thủ tục thuê đất với Nhà nước; dự kiến chi trả tiền đền bù trong Quý II/2026 đối với diện tích 98 ha, với tổng giá trị khoảng 1.372 tỷ đồng.

Lập báo cáo nghiên cứu khả thi, hồ sơ thiết kế thi công, dự toán công trình và thực hiện thủ tục xin cấp phép xây dựng theo quy định.

Triển khai đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và xúc tiến thu hút đầu tư sau khi bảo đảm đầy đủ các điều kiện pháp lý.

02

Khu công nghiệp Hoa Lư

Phối hợp với cơ quan có thẩm quyền thực hiện dứt điểm hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng rừng.

Tiếp tục bám sát các cơ quan quản lý nhà nước để xử lý phần diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 14 ha do Ban Quản lý rừng Lộc Ninh quản lý; đồng thời triển khai công tác đền bù, giải tỏa đối với 120 ha đất chưa được cấp giấy chứng nhận theo kế hoạch.

Tập trung tháo gỡ các vướng mắc pháp lý nhằm hoàn thành báo cáo nghiên cứu khả thi và các thủ tục liên quan của giai đoạn 1, bảo đảm đủ điều kiện để xúc tiến thu hút đầu tư.

Năm 2026, Công ty tập trung nâng cao chất lượng quản trị và hiệu quả điều hành theo hướng chủ động, kỷ cương, hiệu quả, kiểm soát rủi ro chặt chẽ và tối ưu hóa nguồn lực, bảo đảm hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển đã đề ra.



CÔNG TÁC
QUẢN LÝ,
ĐIỀU HÀNH

01

Chủ động xây dựng và triển khai phương án huy động vốn, bảo đảm đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các dự án đầu tư trọng điểm.

02

Bám sát diễn biến thị trường, điều hành linh hoạt hoạt động sản xuất kinh doanh; kịp thời tháo gỡ khó khăn, xử lý các tồn tại phát sinh và tối ưu hiệu quả thực hiện kế hoạch.

03

Tiếp tục đẩy mạnh phân quyền, phân cấp gắn với trách nhiệm người đứng đầu; đồng thời kiểm soát chặt chẽ chi phí, sử dụng hiệu quả nguồn lực tài chính, tiết giảm giá thành và nâng cao năng lực cạnh tranh.

04

Thường xuyên rà soát, đánh giá hiệu quả các khoản đầu tư; hoàn thiện cơ chế tiền lương, tiền thưởng gắn với hiệu quả công việc và đẩy mạnh đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ quản lý kế thừa.

05

Tăng cường kiểm tra, giám sát, kiểm soát nội bộ; chủ động phòng ngừa sai phạm, bảo đảm tuân thủ pháp luật, đồng thời theo dõi sát biến động thị trường nhiên liệu và các yếu tố đầu vào để tối ưu chi phí và điều hành giá bán phù hợp.

04 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (TÓM TẮT)

Mối quan hệ bền vững với các bên liên quan - Nền tảng cho sự phát triển bền vững	96
Môi trường: Khai thác có trách nhiệm, tối ưu phát thải	100
Người lao động: Cơ cấu tinh gọn – duy trì lợi thế cạnh tranh	106
Cộng đồng: Tích cực chia sẻ trách nhiệm trong bối cảnh còn khó khăn	116
Đóng góp kinh tế	118



MỐI QUAN HỆ BỀN VỮNG VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN -
NỀN TẢNG CHO SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



Tại KSB, phát triển bền vững không dừng lại ở mục tiêu chiến lược mà đã trở thành cam kết cốt lõi trong mọi hành trình di chuyển của doanh nghiệp. Chúng tôi tin rằng, việc thiết lập và duy trì mối quan hệ bền chặt với các bên liên quan chính là “chìa khóa” để hiện thực hóa các giá trị dài hạn.

KSB tiếp tục duy trì cơ chế đối thoại đa chiều, cầu thị và minh bạch nhằm hài hòa hóa lợi ích giữa kỳ vọng của các bên với lộ trình tăng trưởng của Công ty. Đặc biệt, trong bối cảnh kinh tế xanh trở thành xu thế tất yếu, chúng tôi cam kết lồng ghép sâu sắc hơn nữa các tiêu chuẩn ESG (Môi trường – Xã hội – Quản trị) vào lõi sản xuất kinh doanh, đảm bảo mỗi bước chuyển mình của KSB đều tạo ra tác động tích cực và nhân văn cho cộng đồng.

ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG: KHAI THÁC CÓ TRÁCH NHIỆM,
TỐI ƯU PHÁT THẢI

Năm 2025 đánh dấu bước tiến mới của KSB trong triết lý “Khai thác đi đôi với bảo tồn”. chúng tôi tự thiết lập những quy chuẩn nội bộ khắt khe hơn cả quy định pháp lý để bảo vệ hành tinh xanh

TỐI ƯU HÓA NGUỒN TÀI NGUYÊN THIÊN NHIÊN

- Khai thác thông minh:** Áp dụng mô hình điều hành số hóa để duy trì sản lượng tối ưu, ngăn chặn triệt để tình trạng lãng phí tài nguyên và suy thoái địa chất.
- Công nghệ hiện đại:** Tăng cường các giải pháp kỹ thuật không gây rung chấn lớn, bảo vệ nguyên trạng cấu trúc địa hình xung quanh khu vực khai thác.
- Hoàn phục sinh thái:** Quyết liệt triển khai phương án cải tạo phục hồi môi trường ngay sau khi kết thúc vòng đời khai thác tại các mỏ thông qua việc trồng cây xanh; cải tạo moong khai thác thành hồ chứa nước góp phần điều hoà, tận dụng hiệu quả nguồn tài nguyên nước.

BẢO VỆ HỆ SINH THÁI VÀ KIỂM SOÁT NGUỒN NƯỚC

- Kiểm soát nguồn nước:** Hệ thống xử lý nước thải khép kín, đảm bảo tái sử dụng tối đa và 100% nước thải sau xử lý đạt Quy chuẩn kỹ thuật trước khi thải ra môi trường.
- Bảo tồn đa dạng sinh học:** Thiết lập “vành đai xanh” xung quanh các khu vực dự án để bảo vệ môi trường sống tự nhiên của hệ động thực vật địa phương.

CHUYỂN ĐỔI CÔNG NGHỆ XANH VÀ GIẢM PHÁT THẢI

- Sản xuất không bụi:** Duy trì hoạt động phun, tưới nước tại khu vực khai trường, sân công nghiệp và dọc các tuyến đường vận chuyển tại khu vực mỏ để giảm thiểu phát tán bụi ra môi trường xung quanh
- Quản trị chất thải thông minh:** Cam kết không phát sinh hóa chất độc hại ra môi trường đất; phân loại và xử lý chất thải theo Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định và các Thông tư hướng dẫn thi hành.
- Năng lượng tái tạo:** Nghiên cứu, triển khai hệ thống điện năng lượng mặt trời tại khu vực văn phòng để tiết kiệm năng lượng góp phần giảm thiểu hiệu ứng nhà kính.

MỐI QUAN HỆ BỀN VỮNG VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN - NỀN TẢNG CHO SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

ĐỐI VỚI XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG: GẮN KẾT TRÁCH NHIỆM, KIẾN TẠO THỊNH VƯỢNG

Với KSB, con người là trung tâm của mọi sự phát triển. Chúng tôi tin rằng sự thịnh vượng của cộng đồng chính là thước đo chính xác nhất cho thành công của doanh nghiệp.



AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE: TIÊU CHUẨN VÀNG TRONG VẬN HÀNH

- Văn hóa an toàn chủ động:** Nâng cấp mục tiêu lên “Không sự cố–Không rủi ro” thông qua việc ứng dụng AI trong giám sát an toàn lao động.
- Chăm sóc toàn diện:** Đảm bảo 100% người lao động được hưởng chế độ bảo hiểm cao cấp và khám sức khỏe định kỳ bằng công nghệ hiện đại.
- An sinh cộng đồng:** Đảm bảo các hoạt động vận tải và sản xuất không làm ảnh hưởng đến môi trường sống và sinh hoạt của cư dân lân cận.



NGUỒN NHÂN LỰC: TÀI SẢN CHIẾN LƯỢC

- Môi trường làm việc nhân văn:** Duy trì văn hóa công sở bình đẳng, nơi sự sáng tạo và cống hiến được tôn vinh xứng đáng. Đảm bảo không gian xanh nơi làm việc
- Đãi ngộ đột phá:** Tiếp tục cải thiện chính sách lương thưởng và phúc lợi, giúp cán bộ nhân viên an tâm gắn bó và xem KSB là ngôi nhà thứ hai.
- Đào tạo thế hệ kế thừa:** Đầu tư mạnh mẽ vào các chương trình đào tạo quản trị hiện đại, sẵn sàng cho kỷ nguyên công nghệ 4.0.



TÔN TRỌNG VĂN HÓA VÀ GIÁ TRỊ CỘNG ĐỒNG

- Bình đẳng và Nhân quyền:** Cam kết không phân biệt đối xử, tôn trọng sự đa dạng về giới tính, văn hóa và niềm tin tôn giáo.
- Hòa nhập địa phương:** Chủ động đóng góp vào việc giữ gìn bản sắc văn hóa và các tập tục tốt đẹp của người dân nơi KSB đặt chân đến.



TRÁCH NHIỆM CỘNG ĐỒNG: LAN TỎA NHỮNG GIÁ TRỊ TỐT ĐẸP

- Hoạt động thiện nguyện thiết thực:** Tập trung vào các dự án giáo dục, xây dựng nhà tình nghĩa và hỗ trợ y tế cho các vùng khó khăn.
- Phát triển hạ tầng địa phương:** Đồng hành cùng chính quyền trong việc nâng cấp đường giao thông và hệ thống chiếu sáng công cộng, cải thiện diện mạo nông thôn và đô thị.

ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG, ĐỐI TÁC VÀ NHÀ ĐẦU TƯ: MINH BẠCH QUẢN TRỊ, GIA TĂNG GIÁ TRỊ

Bên cạnh trách nhiệm với môi trường và xã hội, KSB cũng cam kết duy trì quan hệ hợp tác bền vững dựa trên nền tảng: Minh bạch – Công bằng – Cùng thắng.



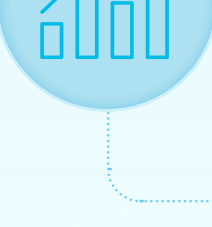
CAM KẾT CHẤT LƯỢNG CHUẨN MỰC

- Sản phẩm xanh:** Cung cấp các dòng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường thông qua việc áp dụng quy trình sản xuất sạch và phát triển hạ tầng công nghiệp đáp ứng các tiêu chuẩn bền vững mới nhất.
- Kinh doanh chính trực:** Giữ vững uy tín qua mọi giao dịch, lấy sự hài lòng của khách hàng làm thước đo giá trị thương hiệu.



HỢP TÁC BỀN VỮNG

- Liên kết Win-Win:** Xây dựng mạng lưới đối tác tin cậy, cùng chia sẻ rủi ro và lợi ích trên tinh thần tôn trọng tuyệt đối.
- Chuỗi cung ứng trách nhiệm:** Ưu tiên lựa chọn các nhà cung cấp có cam kết bảo vệ môi trường và tuân thủ đạo đức kinh doanh.



QUẢN TRỊ HIỆU QUẢ, TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

- Minh bạch hóa 100%:** Cung cấp thông tin tài chính và hoạt động một cách tức thời, chính xác thông qua các nền tảng số hóa.
- Tối ưu hóa lợi nhuận:** Kiên trì mục tiêu tăng trưởng kép, đảm bảo cổ tức ổn định và gia tăng giá trị cổ phiếu dựa trên nền tảng kinh doanh thực chất.
- Quản trị rủi ro đa tầng:** Chủ động nhận diện và ứng phó với các biến động thị trường, bảo vệ an toàn nguồn vốn của nhà đầu tư.

KSB tự hào tiếp tục phát hành Báo cáo Phát triển Bền vững 2025. Đây không chỉ là những con số, mà là minh chứng cho tinh thần kiên định của Ban lãnh đạo: Phát triển đột phá nhưng không đánh đổi môi trường và lợi ích xã hội.

Đối với KSB, mỗi mét khối tài nguyên được đánh thức, mỗi mét vuông hạ tầng được hình thành đều phải mang theo giá trị của Sự tử tế và Bền vững.

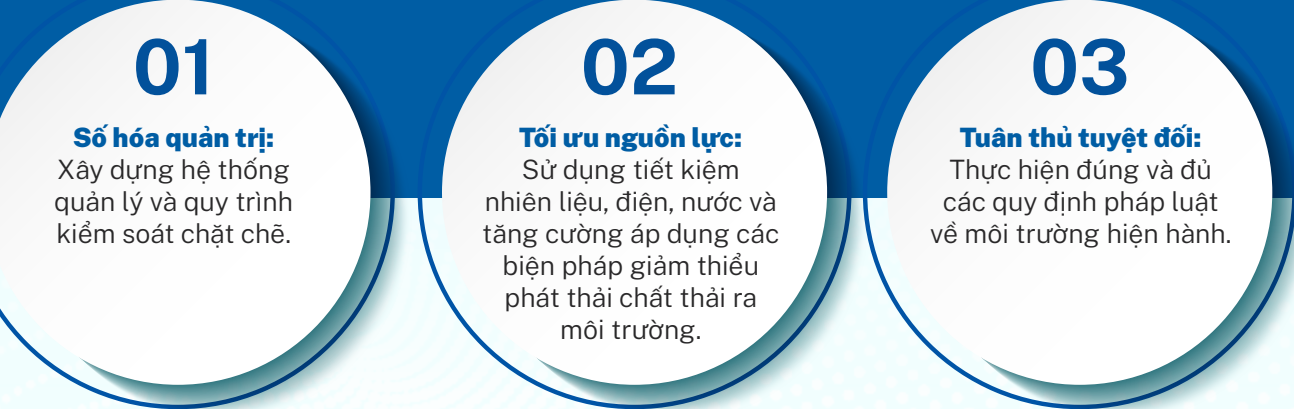
MÔI TRƯỜNG: KHAI THÁC CÓ TRÁCH NHIỆM,
TỐI ƯU PHÁT THẢI



Trong lộ trình phát triển năm 2025, công tác bảo vệ môi trường tiếp tục được KSB đặt ở vị trí trọng tâm của chiến lược vận hành. Chúng tôi không chỉ dừng lại ở việc tuân thủ mà đã chuyển sang trạng thái chủ động kiểm soát, thiết lập hệ thống giám sát nghiêm ngặt tại tất cả các đơn vị thành viên, đảm bảo mọi cam kết về môi trường đều được thực hiện đầy đủ.

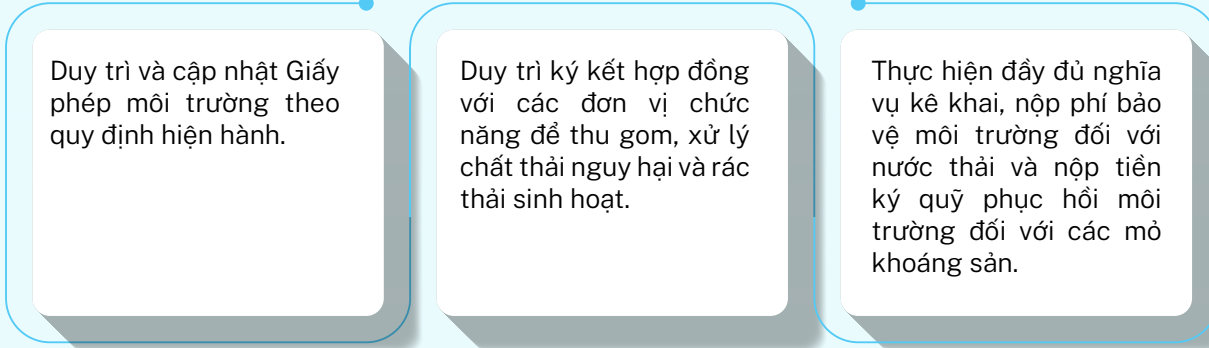
KSB kiên trì với triết lý khai thác tài nguyên trong giới hạn bền vững, ưu tiên bảo tồn đa dạng sinh học và hệ sinh thái hoang dã tại các khu vực lân cận. Chúng tôi cam kết không lạm dụng hóa chất độc hại, bảo vệ tuyệt đối an ninh nguồn nước và chuỗi cung ứng lương thực cho cộng đồng xung quanh dự án.

Công ty ưu tiên đầu tư các công nghệ hiện đại góp phần tiết kiệm năng lượng – nước sử dụng và giảm thiểu ô nhiễm môi trường. Để đạt được mục tiêu và cam kết đã đề ra, KSB thực thi chính sách môi trường với 3 trụ cột chính:



TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn đảm bảo tính pháp lý về giấy phép, quy trình và thủ tục. Trong năm 2025, KSB thực hiện đầy đủ các hồ sơ cam kết theo quy định pháp luật bao gồm:



Cụ thể, 100% nhà máy, xí nghiệp của KSB đều hoàn tất đánh giá tác động môi trường trước khi vận hành. Việc quan trắc môi trường được thực hiện định kỳ và được công khai kết quả trên trang thông tin điện tử của KSB nhằm đảm bảo tính minh bạch. KSB luôn sẵn sàng thực hiện các yêu cầu khắc phục (nếu có) từ cơ quan quản lý với tinh thần cầu thị cao nhất.

Đối với khối văn phòng, KSB đẩy mạnh phong trào giữ gìn vệ sinh nơi làm việc, duy trì mô hình văn phòng xanh. Chúng tôi tin rằng ý thức của mỗi cá nhân là mắt xích quan trọng để bảo vệ sức khỏe cộng đồng và môi trường chung.

CÁC BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU Ô NHIỄM KHÔNG KHÍ TẠI CÔNG TRƯỜNG

- Phun tưới nước tự động tại các vị trí phát tán bụi và dọc các tuyến đường vận chuyển.
- Thiết lập "vành đai xanh" bằng việc trồng cây xung quanh mỏ và nhà xưởng.
- Kiểm soát nghiêm ngặt phương tiện vận chuyển: Chờ đúng tải trọng, phủ bạt kín và quét dọn đường sá thường xuyên.

Kết quả: Trong năm 2025, KSB tự hào tiếp tục duy trì thành tích không có vi phạm hay bị phạt liên quan đến các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.



MÔI TRƯỜNG: KHAI THÁC CÓ TRÁCH NHIỆM, TỐI ƯU PHÁT THẢI

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG VÀ PHÁT THẢI KHÍ NHÀ KÍNH: TÍCH CỰC KIỂM SOÁT



Nguồn phát thải khí nhà kính chủ yếu của Công ty đến từ việc sử dụng điện năng và dầu DO cho máy móc thiết bị trong quá trình vận hành khai thác, sản xuất kinh doanh. Do đó, kiểm soát năng lượng chính là chìa khóa để giảm thiểu lượng khí nhà kính phát thải.

Bên cạnh việc tuân thủ pháp luật, KSB luôn có ý thức tiết giảm nguồn tài nguyên để tối ưu hóa chi phí và bảo vệ thiên nhiên. Chúng tôi tích cực truyền thông nội bộ, khuyến khích CBCNV đóng góp các sáng kiến tiết kiệm năng lượng. Việc tăng cường ứng dụng khoa học kỹ thuật vào sản xuất không chỉ nâng cao hiệu suất kinh doanh mà còn là minh chứng cho nỗ lực của KSB trong việc hạn chế phát thải khí nhà kính, hướng tới một tương lai xanh và bền vững.

LƯỢNG NHIÊN LIỆU/NĂNG LƯỢNG TIÊU THỤ & PHÁT THẢI CO₂

Loại nhiên liệu, năng lượng	ĐVT	2022	2023	2024	2025	Tăng/giảm (%)	Hệ số phát thải CO ₂	Phát thải CO ₂ (tấn)
Điện sử dụng	Kwh	13.780.571	7.937.346	6.834.797	10.559.159	54,49	0,6766	7.144,33
Dầu DO	tấn	112,3	24,6	8,2	40,27	391,11	3,165	127,46

LƯỢNG ĐIỆN TIÊU THỤ & PHÁT THẢI CO₂ TẠI MỘT SỐ ĐƠN VỊ TIÊU BIỂU

Đơn vị kinh doanh	ĐVT	2022	2023	2024	2025	Tăng/giảm (%)	Hệ số phát thải CO ₂ (tCO ₂ /MWh)	Phát thải CO ₂ (tấn)
Phước Vĩnh	Kwh	7.643.600	7.345.900	603.900	3.423.088	987,55	0.6766	212,96
Tân Mỹ	Kwh	4.442.038	5.992.611	5.575.638	7.136.071	11,78	0.6766	4.319,48
Văn phòng và Nhà máy nước	Kwh	136.490	157.460	157.460	133.900	0,78	0.6766	90,6
Tổng cộng	Kwh	12.557.078	13.780.571	6.339.798	10.693.059	54,49	0.6766	7.237,01

Hệ số phát thải: Sử dụng hệ số tiêu chuẩn của lưới điện Việt Nam Hệ số phát thải CO₂ (tCO₂/MWh) để tính toán mục phát thải.

QUẢN LÝ NGUỒN NƯỚC SỬ DỤNG VÀ CHẤT LƯỢNG NƯỚC THẢI

Năm 2025, KSB tiếp tục duy trì hệ thống quản lý nguồn nước chặt chẽ cho cả mục đích sinh hoạt và sản xuất kinh doanh.

Hiểu rõ giá trị của tài nguyên nước, KSB không chỉ dừng lại ở việc tuân thủ các khâu xử lý nước thải mà còn nâng tầm thành quy trình. Công ty đã vận hành hiệu quả hệ thống xử lý nước thải hiện đại cùng mạng lưới hồ



chứa nước sau xử lý. Nguồn nước này được tái sử dụng tối đa cho các hoạt động phụ trợ như tưới cây, tưới lộ trình vận chuyển để giảm thiểu bụi trong khuôn viên, thay thế hoàn toàn cho nước máy tại nhiều khu vực.

Thông qua các giải pháp này, trong năm 2025, KSB đã tiết kiệm được một lượng nước đáng kể, vừa giúp tối ưu hóa chi phí vận hành, vừa thể hiện trách nhiệm cao nhất trong việc bảo vệ nguồn tài nguyên quý giá tại địa bàn hoạt động.

LƯỢNG NƯỚC SỬ DỤNG TẠI MỘT SỐ ĐƠN VỊ TIÊU BIỂU

Số liệu trong bảng này phản ánh nỗ lực của KSB trong việc giảm lệ phí nước máy bằng cách ưu tiên sử dụng nước sau xử lý từ các hồ chứa để phục vụ sản xuất và tưới đường.

Chỉ tiêu	ĐVT	2021	2022	2023	2024	2025
Phước Vĩnh	m ³	112.432	83.901	-	-	9.898
Tân Mỹ	m ³	48.030	95.238	89.231	83.822	79.529



MÔI TRƯỜNG: KHAI THÁC CÓ TRÁCH NHIỆM, TỐI ƯU PHÁT THẢI

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH

Việt Nam đang bước vào giai đoạn then chốt của Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh, hướng tới tầm nhìn đến năm 2050 với cam kết mạnh mẽ về mức phát thải ròng bằng 0 (Net Zero). Giai đoạn đến năm 2025 đã đặt ra những nhiệm vụ trọng tâm là cắt giảm phát thải nhà kính, giảm thiểu ô nhiễm và thúc đẩy mạnh mẽ mô hình sản xuất xanh.

Sự chuyển dịch tất yếu từ thị trường vốn truyền thống sang thị trường vốn xanh đang tạo ra những kênh tài chính bền vững và có sức ảnh hưởng sâu rộng. Nhận thức rõ xu thế này, KSB xác định rằng sự phát triển bền vững chỉ có thể đạt được khi hài hòa giữa mục tiêu tăng trưởng kinh tế với trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường. Trong năm 2025, KSB tiếp tục thực thi các hành động chiến lược:

- 01

RÀ SOÁT QUY TRÌNH: Liên tục điều chỉnh và tối ưu hóa các quy trình vận hành nội bộ nhằm triệt tiêu các tác động tiêu cực đến môi trường và các bên liên quan.
- 02

ĐẦU TƯ CÔNG NGHỆ & R&D: Đẩy mạnh đầu tư vào công nghệ tiên tiến để nâng cao hiệu suất khai thác. Đặc biệt, công tác nghiên cứu và phát triển (R&D) được ưu tiên hàng đầu để cung ứng các loại vật liệu xây dựng mới như cát nhân tạo, giúp giảm áp lực khai thác cát tự nhiên và bảo vệ hệ thống sông ngòi.

Với KSB, mỗi dự án đầu tư đều là một cam kết cho tương lai xanh, đảm bảo sự thịnh vượng bền vững cho doanh nghiệp và cộng đồng.



NGƯỜI LAO ĐỘNG:
CƠ CẤU TINH GỌN – DUY TRÌ LỢI THẾ CẠNH TRANH

MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC: HIỆN ĐẠI, AN TOÀN VÀ CÔNG BẰNG

Tại KSB, chúng tôi xác định nguồn nhân lực chất lượng cao là "trái tim" của mọi lợi thế cạnh tranh. Trong kỷ nguyên kinh tế số và chuyển đổi xanh, KSB không chỉ xây dựng một nơi làm việc đơn thuần mà đang kiến tạo một Hệ sinh thái nuôi dưỡng tài năng – nơi sự chuyên nghiệp, an toàn và công bằng được đặt lên hàng đầu.

Chúng tôi cam kết nâng tầm giá trị cho người lao động thông qua 4 trụ cột chiến lược:

01

Hệ thống đãi ngộ vượt trội:

Liên tục tối ưu hóa chính sách lương thưởng và phúc lợi, đảm bảo thu nhập cạnh tranh, tương xứng với năng lực và giá trị đóng góp của mỗi cá nhân.

02

Văn hóa đổi mới sáng tạo:

Xây dựng môi trường mở, khuyến khích tư duy đột phá, phá bỏ mọi rào cản hành chính để cùng nhau chinh phục những cột mốc tăng trưởng mới.

03

Hạ tầng làm việc hiện đại:

Đầu tư mạnh mẽ vào không gian làm việc tiện nghi và ứng dụng công nghệ số, giúp tối ưu hóa hiệu suất và tạo cảm hứng sáng tạo mỗi ngày.

04

Lộ trình thăng tiến rõ ràng:

Chú trọng đào tạo chuyên sâu và phát triển kỹ năng quản trị, giúp đội ngũ cán bộ công nhân viên (CBCNV) không ngừng nâng tầm trình độ và gắn bó lâu dài cùng sự thịnh vượng của doanh nghiệp.



CƠ CẤU TINH GỌN – DUY TRÌ LỢI THẾ CẠNH TRANH

Năm 2025, KSB tiếp tục thực hiện quyết liệt chiến lược "Tinh gọn để mạnh mẽ". Việc điều chỉnh cơ cấu nhân sự được thực hiện dựa trên nguyên tắc tối ưu hóa hiệu suất vận hành gắn liền với tinh thần nhân văn:

01

TỐI ƯU HÓA BỘ MÁY VẬN HÀNH

Trong lộ trình tái cấu trúc, Công ty đã thực hiện tinh giảm 41 lao động nhằm phù hợp với mô hình quản trị hiện đại. KSB cam kết thực hiện đầy đủ, kịp thời mọi chế độ phúc lợi và chính sách hỗ trợ theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo sự tôn trọng và quyền lợi tối ưu cho người lao động khi chia tay doanh nghiệp.

02

BỔ SUNG NĂNG LỰC CHIẾN LƯỢC

Nhằm đảm bảo cơ cấu lao động bền vững, KSB đã tuyển dụng mới 11 lao động sở hữu tư duy hiện đại và kỹ năng chuyên môn cao, được bố trí vào các vị trí then chốt để dẫn dắt lộ trình chuyển đổi số và vận hành mô hình "Mỏ đá thông minh".

Chỉ tiêu	ĐVT	2021	2022	2023	2024	2025
Số lượng nhân viên thuê mới	người	16	17	21	0	11
Số lượng nhân viên thôi việc	người	53	46	35	69	41
Tổng số lao động cuối năm	người	374	366	297	276	195

TỔNG SỐ NHÂN VIÊN
CỦA KSB NĂM 2025

195
NHÂN VIÊN

Một cơ cấu lao động lý tưởng đối với doanh nghiệp cần đảm bảo tính cân đối, linh hoạt và hiệu quả, phù hợp với chiến lược phát triển bền vững và khả năng cạnh tranh. Điều này không chỉ giúp doanh nghiệp vận hành hiệu quả mà còn tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững, thu hút và giữ chân nhân tài trong dài hạn. Vì vậy, mặc dù bối cảnh kinh tế còn nhiều thách thức, KSB vẫn kiên định duy trì một đội ngũ chất lượng cao, tạo ra lợi thế cạnh tranh khác biệt giúp doanh nghiệp vận hành ổn định và sẵn sàng bứt phá.

Cụ thể, cơ cấu lao động của KSB luôn đảm bảo các tiêu chí cốt lõi sau:

1

Cơ cấu theo cấp bậc và chức năng hợp lý

2

Cân đối tỷ lệ nhân sự theo chuyên môn và trình độ

3

Đa dạng hóa nhân lực – Đảm bảo hội nhập và đổi mới

4

Ổn định nhưng linh hoạt theo nhu cầu kinh doanh

NGƯỜI LAO ĐỘNG:
CƠ CẤU TINH GỌN – DUY TRÌ LỢI THẾ CẠNH TRANH

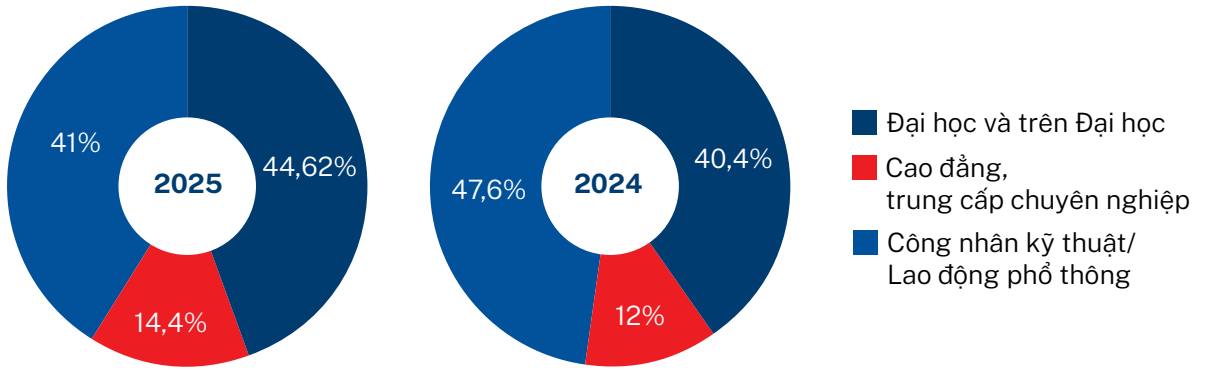
Năm 2025, KSB tiếp tục khẳng định vị thế là doanh nghiệp sở hữu đội ngũ lao động có trình độ chuyên môn cao và cơ cấu nhân sự tối ưu.

Lao động có trình độ Đại học và trên Đại học đạt 87 người, chiếm tỷ trọng áp đảo 44,6% tổng lực lượng lao động. Nhóm lao động có trình độ Cao đẳng và Trung cấp chuyên nghiệp chiếm 14,4%. Như vậy, tổng tỷ lệ lao động có trình độ từ Trung cấp trở lên của Công ty đạt mức 59% (cao hơn mức 55% dự kiến trước đó), minh chứng cho sự đầu tư nghiêm túc vào chất lượng đầu vào. Với đặc thù ngành khai khoáng, đội ngũ công nhân kỹ thuật và lao động phổ thông chiếm 41,0%. Lực lượng này không chỉ dạn dày kinh nghiệm mà còn được đào tạo bài bản để vận hành hệ thống máy móc công suất lớn tại mỏ Tam Lập 3, đảm bảo hiệu suất khai thác tối đa và tuân thủ tuyệt đối các tiêu chuẩn an toàn lao động khắt khe nhất.



Cơ cấu lao động theo trình độ	2021		2022		2023		2024		2025	
	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%/ tổng số lao động)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%/ tổng số lao động)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%/ tổng số lao động)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%/ tổng số lao động)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%/ tổng số lao động)
Đại học và trên Đại học	105	31,7	103	33,2	91	37,8	91	40,4	87	44,6
Cao đẳng, Trung cấp chuyên nghiệp	38	11,5	32	10,3	23	9,5	27	12	28	14,4
Công nhân kỹ thuật/Lao động phổ thông	188	56,8	175	56,5	127	52,7	107	47,6	80	41,0
Tổng số lượng lao động	331	100	310	100	241	100	225	100	195	100%

Cơ cấu lao động theo trình độ

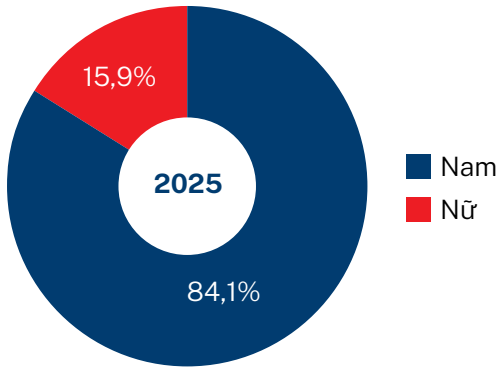


Tính đến ngày 31/12/2025, tổng số nhân viên của KSB là 195 nhân viên. Tỷ lệ lao động nam chiếm đa số trong cơ cấu lao động với 84,1%, trong khi lao động nữ chỉ chiếm 15,9% tổng số lao động. Điều này là hoàn toàn có thể hiểu được với đặc thù ngành nghề xây dựng và khai thác khoáng sản vốn đòi hỏi sức bền và cường độ làm việc cao. Tuy nhiên, KSB vẫn luôn chú trọng xây dựng các chính sách phúc lợi riêng biệt cho lao động nữ, đặc biệt là đội ngũ chuyên gia và quản trị tại văn phòng, nhằm tạo môi trường làm việc công bằng và nhân văn.

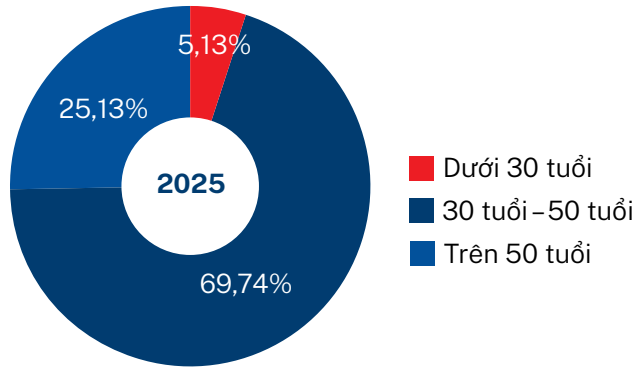
Lao động tại Công ty chủ yếu có độ tuổi phân bố trong khoảng dưới 30 tuổi – 50 tuổi Chiếm tỷ lệ áp đảo 69,74%; đây là độ tuổi chín vể kinh nghiệm trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đóng vai trò trực tiếp vận hành hệ thống sản xuất hiện đại và các dự án chiến lược. Số lượng lao động trên 50 tuổi chiếm tỷ trọng 25,13% cơ cấu lao động, đóng vai trò là lực lượng quan trọng trong việc cố vấn, diu dắt thế hệ kế cận, đảm bảo tri thức doanh nghiệp được chuyển giao liên tục và ổn định.

Cơ cấu lao động theo tiêu chí	2021		2022		2023		2024		2025	
	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%/ tổng số lao động)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%/ tổng số lao động)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%/ tổng số lao động)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%/ tổng số lao động)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%/ tổng số lao động)
Giới tính										
Nam	293	88,5	275	88,7	209	86,7	193	85,8	164	84,10
Nữ	38	11,5	35	11,3	32	13,3	32	14,2	31	15,90
Độ tuổi										
Dưới 30 tuổi	17	5,1	21	6,8	13	5,4	16	7,1	10	5,13
30 tuổi – 50 tuổi	259	78,2	243	78,4	162	67,2	162	72	136	69,74
Trên 50 tuổi	55	16,6	46	14,8	66	27,4	47	20,9	49	25,13

Cơ cấu lao động theo giới tính



Cơ cấu lao động theo độ tuổi



NGƯỜI LAO ĐỘNG:
CƠ CẤU TINH GỌN – DUY TRÌ LỢI THẾ CẠNH TRANH

CHÍNH SÁCH LƯƠNG THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

Tại KSB, chúng tôi tin rằng một hệ thống đãi ngộ công bằng và nhân văn chính là chìa khóa để giữ chân nhân tài và thúc đẩy hiệu suất. Chính sách lương thưởng của Công ty được thiết kế dựa trên sự kết hợp hài hòa giữa hiệu quả công việc, năng lực cá nhân và tính cạnh tranh trên thị trường.

HỆ THỐNG
TIỀN LƯƠNG:
CÔNG BẰNG,
MINH BẠCH VÀ
CẠNH TRANH



- ❖ Lương được xác định dựa trên trình độ, kỹ năng và giá trị đóng góp thực tế, đảm bảo mỗi cá nhân đều nhận được sự đãi ngộ xứng đáng với tâm huyết bỏ ra.
- ❖ Định kỳ rà soát và so sánh mức lương với các doanh nghiệp cùng ngành để đảm bảo tính cạnh tranh, giúp người lao động an tâm cống hiến.
- ❖ Mức lương cơ bản tại KSB luôn duy trì cao hơn đáng kể so với mức tối thiểu vùng, góp phần thu hẹp khoảng cách thu nhập và cải thiện trực tiếp đời sống cho CBCNV.

CƠ CHẾ
THƯỞNG
LINH HOẠT VÀ
ĐA DẠNG



- ❖ **Thưởng hiệu suất làm việc:** Dựa trên kết quả thực hiện công việc của từng cá nhân và phòng ban.
- ❖ **Thưởng theo kết quả kinh doanh:** CBCNV được chia sẻ lợi ích khi Công ty vượt kế hoạch lợi nhuận.
- ❖ **Thưởng sáng kiến, cải tiến:** Khuyến khích nhân viên đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả làm việc.
- ❖ **Thưởng các dịp Lễ, Tết, thưởng cuối năm:** Góp phần nâng cao thu nhập và động viên tinh thần người lao động.
- ❖ **Chính sách cổ phiếu ESOP:** Dành cho nhân sự gắn bó lâu dài, giúp gia tăng động lực và sự cam kết với Công ty.



PHÚC LỢI
TOÀN DIỆN,
ĐẢM BẢO
AN SINH
CHO NGƯỜI
LAO ĐỘNG



- ❖ **Chế độ bảo hiểm đầy đủ:** Tham gia BHXH, BHYT, BHTN theo quy định, cùng với bảo hiểm sức khỏe nâng cao.
- ❖ **Hỗ trợ thiết thực:** Chăm lo từ bữa ăn trưa chất lượng đến trợ cấp đi lại, nhà ở, xăng xe và điện thoại tùy theo đặc thù công việc.
- ❖ **Đồng hành trong nghịch cảnh:** Sẵn sàng tiếp sức tài chính kịp thời khi gia đình người lao động gặp biến cố (bệnh tật, thiên tai, hỏa hoạn...).
- ❖ **Chăm sóc gia đình CBCNV:** Hỗ trợ học phí cho con em nhân viên, tặng quà nhân các dịp đặc biệt như sinh nhật, thai sản, cưới hỏi...



ĐỜI SỐNG
TINH THẦN
PHONG PHÚ
VÀ GẮN KẾT
CỘNG ĐỒNG



- ❖ **Kết nối cộng đồng:** Thường xuyên tổ chức các kỳ Teambuilding, du lịch hàng năm và các giải thi đấu thể thao sôi động.
- ❖ **Tôn vinh giá trị:** Những buổi họp mặt đầu Xuân, kỷ niệm ngày Quốc tế Phụ nữ (8/3) hay Phụ nữ Việt Nam (20/10) luôn là dịp để thắt chặt tình đồng nghiệp.
- ❖ **Môi trường thân thiện:** Chúng tôi kiên trì xây dựng không gian làm việc dựa trên sự tôn trọng, hợp tác và sẻ chia, nơi mỗi CBCNV tìm thấy niềm vui và động lực để phát huy tối đa tiềm năng cá nhân.

	ĐVT	2021	2022	2023	2024	2025
Mức lương bình quân/tháng	Triệu VNĐ	13,5	14,2	9,8	14,5	23,0
Thu nhập bình quân/tháng	Triệu VNĐ	18,3	17,7	11,6	16,8	28,7

NGƯỜI LAO ĐỘNG:
CƠ CẤU TINH GỌN – DUY TRÌ LỢI THẾ CẠNH TRANH

MỐI QUAN HỆ GIỮA NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀ CÔNG TY –
HỢP TÁC, TÔN TRỌNG VÀ GẮN KẾT

Tại KSB, mối quan hệ giữa người lao động và công ty luôn được xây dựng trên cơ sở hợp tác, tôn trọng và gắn kết lâu dài. CBCNV luôn đối xử hòa nhã, thân thiện với nhau, không có bất kỳ tình trạng phân biệt đối xử nào về giới tính, dân tộc hay bất kỳ yếu tố nào khác xảy ra trong công ty. Điều này tạo nên một môi trường làm việc không có rào cản phân biệt, nơi sự đa dạng được tôn trọng và tinh thần đoàn kết là sức mạnh nội tại giúp Công ty vượt qua mọi biến động thị trường.

01

THỎA ƯỚC LAO ĐỘNG TẬP THỂ – BẢN CAM KẾT CỦA NIỀM TIN

KSB luôn coi trọng việc xây dựng và thực hiện Thỏa ước lao động tập thể, nhằm đưa ra thống nhất bằng văn bản giữa tập thể lao động và người sử dụng lao động. Nội dung thỏa ước bao gồm các quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm của cả hai bên, góp phần tạo ra sự hài hòa trong quan hệ lao động và đảm bảo lợi ích chung. Điều này giúp duy trì sự gắn bó lâu dài giữa người lao động và doanh nghiệp, đồng thời nâng cao hiệu quả làm việc.

02

HỘI NGHỊ NGƯỜI LAO ĐỘNG - LẮNG NGHE, THẤU HIỂU VÀ ĐIỀU CHỈNH

Ngoài Thỏa ước lao động tập thể, công ty và Công đoàn còn tổ chức Hội nghị người lao động định kỳ. Đây là dịp để lắng nghe tâm tư, nguyện vọng và khó khăn của người lao động, từ đó kịp thời ghi nhận và có những điều chỉnh phù hợp. Các ý kiến đóng góp từ người lao động là cơ sở để KSB cải thiện môi trường làm việc, nâng cao điều kiện lao động và xây dựng một nền tảng phát triển bền vững.

Thông qua việc tăng cường đối thoại và lắng nghe, KSB không chỉ duy trì mối quan hệ gắn kết với người lao động mà còn xây dựng văn hóa doanh nghiệp lấy con người làm trung tâm, hướng đến sự phát triển bền vững và hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp và người lao động.



ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC –
ĐẦU TƯ CHO TƯƠNG LAI



Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực luôn được KSB chú trọng, nhằm đảm bảo đội ngũ lao động có trình độ chuyên môn cao, đáp ứng yêu cầu công việc và sẵn sàng kế thừa trong tương lai. Đây là yếu tố cốt lõi để duy trì lợi thế cạnh tranh và đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.

Nhằm xây dựng đội ngũ lao động có chuyên môn cao và kỹ năng làm việc chuyên nghiệp, KSB đã đầu tư mạnh mẽ vào công tác đào tạo, bồi dưỡng nhân tài. Công ty tập trung vào việc nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng quản lý, và nghiệp vụ thực tiễn để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả và ổn định.

CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO ĐA TẦNG VÀ CHUYÊN SÂU

Đào tạo chuyên môn kỹ thuật: Tổ chức các lớp huấn luyện nâng cao tay nghề cho công nhân và cán bộ kỹ thuật. Đưa cán bộ quản lý và công nhân tiêu biểu tham gia các khóa tập huấn nâng cao tay nghề do các tổ chức chuyên nghiệp tổ chức.

Đào tạo kỹ năng quản lý: Định kỳ tổ chức các khóa đào tạo cho đội ngũ quản lý cấp trung và cấp cao nhằm nâng cao kỹ năng lãnh đạo, quản trị nhân sự và lập kế hoạch chiến lược.

Đào tạo nội bộ: Các khóa huấn luyện an toàn lao động, an toàn vận hành, bảo dưỡng sửa chữa được tổ chức thường xuyên cho CBCNV làm việc trong môi trường có yếu tố rủi ro cao. Điều này giúp nâng cao nhận thức và đảm bảo an toàn trong quá trình làm việc.

NGƯỜI LAO ĐỘNG: CƠ CẤU TINH GỌN – DUY TRÌ LỢI THẾ CẠNH TRANH

ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC – ĐẦU TƯ CHO TƯƠNG LAI



NGÂN SÁCH ĐÀO TẠO – SỰ CAM KẾT BẰNG HÀNH ĐỘNG

KSB luôn dành một khoản ngân sách lớn để tổ chức các khóa đào tạo phù hợp với nhiều đối tượng khác nhau. Riêng trong 2025, KSB đã hiện thực hóa cam kết phát triển nhân sự bằng các con số cụ thể: Triển khai thành công 195 lượt tham dự đào tạo (trung bình mỗi nhân viên tham gia đạt 13 giờ đào tạo/năm) với tổng kinh phí đầu tư đạt 96,2 triệu đồng. Đây là nỗ lực vượt bậc, ghi nhận mức tăng trưởng thực chi lên đến 167% so với năm 2024, nhằm đảm bảo 100% CBCNV đều được cập nhật tri thức công nghệ khai thác mỏ thông minh và các kỹ năng quản trị hiện đại.



VĂN HÓA HỌC TẬP KHÔNG NGỪNG

Bên cạnh các chương trình chính quy, KSB thúc đẩy mô hình “Chia sẻ kinh nghiệm nội bộ”. Những buổi hội thảo chuyên môn quy mô nhỏ là nơi các chuyên gia giàu kinh nghiệm truyền lửa cho thế hệ trẻ, tạo nên sự kết nối xuyên suốt giữa các phòng ban và biến việc học hỏi trở thành hơi thở hằng ngày của doanh nghiệp.



STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2021	2022	2023	2024	2025
1	Số lượng khóa đào tạo	Khóa	3	3	1	1	4
a	Đào tạo nội bộ	Khóa	1	-	1	-	1
b	Đào tạo bên ngoài	Khóa	4	3	0	1	3
2	Số lượt người tham dự đào tạo	Lượt người	439	174	208	136	195
a	Cấp độ nhân viên	Lượt người	397	154	181	136	153
b	Cấp độ quản lý	Lượt người	42	20	27	0	42
3	Số giờ đào tạo/ nhân viên	Giờ	232	1,760	0,269	68	13
4	Chi phí dành cho hoạt động đào tạo	Tỷ đồng	0,164	0,075	0,020	0,48	0,9620
a	Chi phí kế hoạch dành cho đào tạo	Tỷ đồng	0,164	0,075	-	-	0,2225
b	Chi phí đào tạo sử dụng thực tế	Tỷ đồng	0,165	0,075	0,020	0,036	0,9620
c	Tỷ trọng chi phí thực tế/ngân sách	%	101%	100%	-	100%	43,24%

AN TOÀN LAO ĐỘNG VÀ SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP: MỖI QUAN TÂM HÀNG ĐẦU VÀ ĐƯỢC QUẢN LÝ NGHIÊM NGẶT



Công tác An toàn, Vệ sinh lao động và Sức khỏe nghề nghiệp không chỉ là nghĩa vụ tuân thủ pháp lý mà còn là nhiệm vụ chiến lược được quản trị nghiêm ngặt trên toàn hệ thống. Chúng tôi xác định việc đảm bảo môi trường làm việc an toàn và tối ưu cho người lao động là yếu tố tiên quyết nhằm duy trì công tác vận hành sản xuất kinh doanh liên tục, không gián đoạn, đồng thời bảo vệ nguồn lực lao động quý giá của Công ty.



TRANG THIẾT BỊ BẢO HỘ VÀ MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC AN TOÀN

100% người lao động được cung cấp phương tiện bảo vệ cá nhân hiện đại, phù hợp với đặc thù từng vị trí công việc. Công ty thường xuyên kiểm tra, bảo trì và thay mới các thiết bị bảo hộ để đảm bảo chất lượng và an toàn khi sử dụng. Bên cạnh đó, chế độ an toàn, vệ sinh lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt theo quy định hiện hành, bao gồm việc kiểm định, hiệu chuẩn các máy móc, thiết bị, vật tư có yêu cầu an toàn lao động.



ĐÀO TẠO VÀ NÂNG CAO NHẬN THỨC VỀ AN TOÀN LAO ĐỘNG

Các khóa đào tạo về an toàn lao động được tổ chức định kỳ, đặc biệt đối với những bộ phận làm việc trong môi trường có yếu tố rủi ro cao. Nội dung huấn luyện tập trung vào kỹ năng nhận diện nguy cơ, xử lý tình huống khẩn cấp và sử dụng thiết bị bảo hộ đúng cách. Ngoài ra, công tác huấn luyện về quy trình an toàn khi vận hành máy móc cũng được tổ chức thường xuyên, nhằm giảm thiểu các nguy cơ xảy ra tai nạn lao động.



TRUYỀN THÔNG VỀ AN NINH VÀ AN TOÀN LAO ĐỘNG

Hoạt động truyền thông về an ninh, an toàn được duy trì hàng năm, giúp nâng cao ý thức về bảo đảm an toàn trong công việc và cộng đồng. Công ty chủ động phối hợp với các cấp chính quyền địa phương, khách hàng và người lao động để phổ biến thông tin, quy định và các biện pháp phòng ngừa rủi ro. Các đoàn kiểm tra an toàn lao động thường xuyên đánh giá cao mức độ chấp hành và đảm bảo an toàn tại các đơn vị sản xuất kinh doanh, đặc biệt trong quản lý sử dụng vật liệu nổ, phòng cháy chữa cháy và an ninh trật tự.



CHĂM SÓC SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP CHO CBCNV

Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ và phân loại sức khỏe cho toàn bộ người lao động. Đặc biệt, lao động nữ và nhân sự làm việc trong môi trường đặc thù được hưởng chế độ tầm soát chuyên sâu nhằm phát hiện sớm và xử lý kịp thời các vấn đề sức khỏe nghề nghiệp. Không chỉ chăm sóc thể chất, KSB còn chú trọng đến sức khỏe tinh thần thông qua các chương trình tư vấn, các hoạt động tái tạo năng lượng. Điều này giúp CBCNV luôn giữ vững tâm thế lạc quan, yên tâm cống hiến và gắn bó lâu dài cùng sự nghiệp phát triển của Công ty.

CỘNG ĐỒNG: TÍCH CỰC CHIA SẺ TRÁCH NHIỆM TRONG BỐI CẢNH CÒN KHÓ KHĂN

ĐÓNG GÓP CHO CỘNG ĐỒNG 2025

3,6 TỶ ĐỒNG tăng 56,5% so với năm 2024

Tại KSB, trách nhiệm cộng đồng không chỉ là nghĩa vụ mà còn là giá trị cốt lõi, được kết tinh thành một phần không thể tách rời của văn hóa doanh nghiệp. Chúng tôi thấu hiểu sâu sắc rằng, sự hưng thịnh của một doanh nghiệp chỉ thực sự có ý nghĩa khi song hành cùng những giá trị nhân văn và sự phồn vinh của xã hội.

Trở thành một nét truyền thống tốt đẹp, KSB không ngừng nỗ lực chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người dân, đặc biệt là tại các khu vực có hoạt động sản xuất, kinh doanh như Thành phố Hồ Chí Minh và Đồng Nai. Không chỉ dừng lại ở các hoạt động thiện nguyện ngắn hạn, KSB ưu tiên kiến tạo những giá trị bền vững thông qua việc ưu tiên giải quyết việc làm cho lao động địa phương, góp phần thúc đẩy kinh tế khu vực phát triển ổn định.



Sự thấu cảm và tinh thần tương thân tương ái của Ban lãnh đạo cùng tập thể CBCNV đã được cụ thể hóa qua những chương trình tiêu biểu:

Chương trình: “Mẹ đỡ đầu - Yêu thương và sẻ chia”

Đồng hành và nâng bước các em nhỏ mồ côi, có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, giúp các em có điểm tựa vững chắc để vươn lên trong cuộc sống.



Chương trình: Đồng hành xây dựng trung tâm hỗ trợ phát triển giáo dục hòa nhập Tâm Việt – giai đoạn 2

Tiếp tục hỗ trợ trẻ khuyết tật trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, KSB đã tài trợ xây dựng thêm dãy nhà hai tầng mới, trang bị đầy đủ các phòng chức năng, giúp trung tâm mở rộng quy mô hoạt động và nâng cao chất lượng giáo dục.

Chương trình: Đền ơn đáp nghĩa

Thường xuyên viếng thăm, tri ân các gia đình thương binh liệt sỹ và người có công với cách mạng, thể hiện đạo lý “Uống nước nhớ nguồn” của dân tộc.

Bên cạnh đó, KSB còn tích cực tham gia các chương trình bảo vệ môi trường, nâng cao nhận thức cộng đồng về phát triển bền vững, góp phần lan tỏa các giá trị nhân văn và trách nhiệm xã hội.



Năm 2025, bất chấp những biến động chung của thị trường, KSB đã hiện thực hóa cam kết phụng sự cộng đồng bằng những con số ấn tượng. Tổng ngân sách dành cho các hoạt động an sinh xã hội và thiện nguyện đã tăng mạnh 56,5%, đạt mức 3,6 tỷ đồng. Sự gia tăng nguồn lực này là minh chứng rõ nét nhất cho tinh thần trách nhiệm của KSB: Khi doanh nghiệp tăng trưởng, cộng đồng sẽ là đối tượng đầu tiên được sẻ chia thành quả.

Các thông tin chi tiết hơn có thể được tìm thấy trong Báo cáo Phát triển Bền vững năm 2025 của Công ty.

ĐÓNG GÓP KINH TẾ

Tại KSB, chúng tôi quan niệm rằng sự phát triển bền vững của doanh nghiệp không chỉ đo lường bằng lợi nhuận thuần túy mà còn nằm ở giá trị kinh tế được kiến tạo và chia sẻ công bằng cho các bên liên quan. Năm 2025, KSB tiếp tục khẳng định vai trò là đơn vị dẫn đầu ngành khoáng sản thông qua khả năng tối ưu hóa nguồn lực và đóng góp tích cực vào sự thịnh vượng chung của xã hội.



GIÁ TRỊ KINH TẾ TẠO LẬP

Chỉ tiêu (tỷ đồng)	2021	2022	2023	2024	2025	Tăng/Giảm (%)
Doanh thu	884,3	859,1	528,6	401,3	710,9	77,1%
Doanh thu tài chính	102,7	93,9	79,7	122,3	43,8	-64,2%
Doanh thu khác	18,5	27,1	38,3	23,0	24,6	7,0%
Tổng cộng	1.005,6	980,1	646,6	546,6	779,3	42,6%

GIÁ TRỊ KINH TẾ
TẠO LẬP NĂM 2025

779,3

TỶ ĐỒNG

tăng 42,6% so với năm 2024

Tổng giá trị kinh tế tạo lập trong năm 2025 đạt 779,3 tỷ đồng, ghi nhận mức tăng trưởng 42,6% so với năm 2024.

Doanh thu thuần tăng trưởng vượt bậc là kết quả trực tiếp từ chiến lược tối ưu hóa công suất tại các mỏ trọng điểm như Tam Lập 3 và sự đóng góp ổn định từ mảng hạ tầng Khu công nghiệp Đất Cuốc. Việc duy trì tốc độ tạo lập giá trị cao trong bối cảnh thị trường biến động minh chứng cho sự nhạy bén chiến lược của Ban Điều hành trong việc nắm bắt làn sóng đầu tư công và nhu cầu vật liệu xây dựng cấp thiết cho các đại dự án quốc gia.

GIÁ TRỊ KINH TẾ PHÂN BỐ

Chỉ tiêu (tỷ đồng)	2022	2023	2024	2025	Tăng/Giảm (%)
Chi phí hoạt động kinh doanh	793,8	551,8	497,3	553,5	11,3%
Lương thưởng và phúc lợi của người lao động	48,3	33,5	31,0	66,95	115,97%
Chi phí tài chính	135,1	160,6	141,6	117,4	-17,1%
Chi phí lãi vay	135,1	160,6	141,5	116,7	-17,5%
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-
Chi phí đầu tư tài sản cố định	509,0	217,9	307,6	199,13	-35,26%
Nộp ngân sách Nhà nước	133,5	73,6	81,7	121,9	49,20%
Đóng góp cho cộng đồng và xã hội	3,1	2,5	2,5	3,6	46,00%
Tổng cộng	1.622,8	1.039,9	1.061,7	1.062,48	0,1%

GIÁ TRỊ KINH TẾ
PHÂN BỐ NĂM 2025

1.062,48

TỶ ĐỒNG

tăng 0,1% so với năm 2024

Trong bối cảnh đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, Chi phí hoạt động của Công ty ghi nhận mức tăng 11,3%, thấp hơn đáng kể so với tốc độ tăng trưởng doanh thu. Đặc biệt, Chi phí tài chính và Chi phí lãi vay giảm mạnh lần lượt -17,1% và -17,5% minh chứng cho năng lực quản trị dòng tiền hiệu quả và nỗ lực giảm bớt áp lực nợ vay, tạo nền tảng tài chính an toàn cho các giai đoạn kế tiếp.

Việc duy trì mức đóng góp cao và ổn định khẳng định vị thế của KSB là một doanh nghiệp thượng tôn pháp luật và có đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế chung của đất nước. Giá trị đóng góp vào Ngân sách Nhà nước năm 2025 đạt 121,9 tỷ đồng, ghi nhận mức tăng trưởng vượt bậc 49,20% so với năm 2024.

Chi phí đầu tư tài sản cố định đạt 199,13 tỷ đồng, giảm 35,26% so với mức đầu tư tập trung của năm trước. Sự điều chỉnh này nằm trong lộ trình tối ưu hóa các tài sản hiện hữu và chuyển đổi trọng tâm sang giai đoạn vận hành khai thác hiệu quả các mỏ khoáng sản và khu công nghiệp trọng điểm.

Mặc dù tổng giá trị kinh tế phân bổ năm 2025 đạt 1.062,48 tỷ đồng, chỉ tăng nhẹ 0,1% so với năm 2024 chủ yếu do tối ưu hóa chi phí đầu tư và lãi vay, nhưng cấu trúc phân bổ lại cho thấy sự chuyển dịch tích cực: Tập trung mạnh vào yếu tố con người, trách nhiệm xã hội và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.



05 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2025

Thông tin chung	122
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	124
Báo cáo kiểm toán độc lập	125
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	127
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	129
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	130
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	132

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty trong 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 của Công ty 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 Hoàng 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 gồm

Ông Phan Tấn Đạt
Ông Trần Đình Hà

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm 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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc cần phải

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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



Ernst & Young Law Vietnam Limited
20th floor, Bitexco Financial Tower,
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City S.R. of Vietnam

Tel +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 12315199/E-67732295/HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.094.703.346.161	2.013.574.626.937
110	I. Tiền và khoản tương đương tiền	5	404.335.526.129	15.826.811.638
111	1. Tiền		354.335.526.129	15.826.811.638
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	16.1	8.360.000.000	8.360.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.635.380.821.809	1.945.371.437.623
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	155.879.740.655	168.658.607.431
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	152.132.675.176	454.928.714.943
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	276.566.089.890	241.461.089.890
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.091.297.019.566	1.162.128.964.743
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(40.494.703.478)	(81.805.939.384)
140	IV. Hàng tồn kho	11	17.054.179.214	21.466.981.472
141	1. Hàng tồn kho		17.054.179.214	21.466.981.472
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		29.572.819.009	22.549.396.204
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	27.852.083.085	21.836.475.081
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		728.275.595	646.640.213
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		992.460.329	66.280.910
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.076.315.942.222	2.913.738.030.059
210	I. Khoản phải thu dài hạn		1.255.128.041.183	1.067.387.085.654
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	1.255.128.041.183	1.067.387.085.654
220	II. Tài sản cố định		29.916.882.352	53.933.440.767
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	29.916.882.352	53.933.440.767
222	Nguyên giá		169.249.017.500	271.131.695.440
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(139.332.135.148)	(217.198.254.673)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		1.671.862.990	1.859.582.990
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.671.862.990)	(1.859.582.990)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	102.641.349.353	110.682.060.033
231	1. Nguyên giá		192.805.964.491	196.163.781.972
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(90.164.615.138)	(85.481.721.939)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	900.529.473.434	894.909.685.571
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		900.529.473.434	894.909.685.571
250	V. Khoản đầu tư tài chính dài hạn		601.143.861.054	576.639.113.978
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	601.143.861.054	576.639.113.978
260	VI. Tài sản dài hạn khác		186.956.334.846	210.186.644.056
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	164.633.545.352	180.883.195.525
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	4.471.054.564	4.311.019.629
269	3. Lợi thế thương mại	17	17.851.734.930	24.992.428.902
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.171.019.288.383	4.927.312.656.996

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

B01 – DN/HN

VND				
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.391.079.215.574	2.276.524.202.466
310	I. Nợ ngắn hạn		1.196.747.623.540	1.068.084.242.080
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	81.296.531.346	31.778.839.816
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	8.035.724.993	61.356.971.943
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	139.536.566.916	112.160.241.350
314	4. Phải trả người lao động		4.197.780.012	4.719.775.024
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	35.061.133.503	25.789.758.170
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	19.255.303.529	17.609.867.280
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	164.726.569.374	267.003.869.784
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	696.429.409.800	510.369.205.006
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	48.208.604.067	37.295.713.707
330	II. Nợ dài hạn		1.194.331.592.034	1.208.439.960.386
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	515.905.124.912	526.080.038.595
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	170.193.290.715	127.896.294.351
338	3. Vay dài hạn	24	481.763.265.182	528.580.002.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	26	26.469.911.225	25.883.625.440
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.779.940.072.809	2.650.788.454.530
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	2.779.940.072.809	2.650.788.454.530
411	1. Vốn cổ phần		1.147.791.030.000	1.147.791.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.147.791.030.000	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		212.668.333.007	197.350.716.361
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.193.059.546.464	1.078.920.344.647
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.078.920.344.647	1.043.447.720.196
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		114.139.201.817	35.472.624.451
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.111.238.838	2.416.439.022
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.171.019.288.383	4.927.312.656.996

LƯƠNG TRỌNG TÍN
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

NGUYỄN HOÀNG TÂM
Kế toán trưởng



TRẦN ĐÌNH HÀ
Tổng Giám đốc

B02 – DN/HN

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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		710.881.303.837	401.275.176.502
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	710.881.303.837	401.275.176.502
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(421.409.935.006)	(223.598.941.431)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		289.471.368.831	177.676.235.071
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	43.808.664.426	122.362.758.215
22	7. Chi phí tài chính	30	(117.426.439.357)	(141.582.899.643)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(116.706.632.573)	(141.479.304.262)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	16	66.454.747.076	34.233.389.673
25	9. Chi phí bán hàng	31	(21.868.704.700)	(14.392.764.968)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(73.265.949.080)	(56.565.636.616)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		187.173.687.196	121.731.081.732
31	12. Thu nhập khác	33	24.578.650.991	22.975.767.379
32	13. Chi phí khác	33	(36.884.350.007)	(61.013.536.677)
40	14. Lỗ khác		(12.305.699.016)	(38.037.769.298)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		174.867.988.180	83.693.312.434
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(19.431.741.532)	(30.456.217.327)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.3	160.034.935	(274.104.180)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		155.596.281.583	52.962.990.927
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		155.901.481.767	53.079.503.553
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27.1	(305.200.184)	(116.512.626)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	35	1.175	477
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	35	1.175	477

LƯƠNG TRỌNG TÍN
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

NGUYỄN HOÀNG TÂM
Kế toán trưởng



TRẦN ĐÌNH HÀ
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

B03 – DN/HN

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		174.867.988.180	83.693.312.434
	Điều chỉnh cho các khoản:			
	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13, 14, 17	21.842.352.271	29.821.871.360
02	Dự phòng		(40.724.950.121)	5.342.341.613
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(119.101.809.124)	(156.699.690.134)
06	Chi phí lãi vay	30	116.706.632.573	141.479.304.262
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		153.590.213.779	103.637.139.535
09	Giảm các khoản phải thu		491.944.226.443	259.710.433.898
10	Giảm hàng tồn kho		4.412.802.258	7.080.487.295
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(63.244.024.051)	123.566.720.356
12	Giảm chi phí trả trước		10.234.042.169	13.357.519.585
14	Tiền lãi vay đã trả		(101.317.723.769)	(154.130.893.272)
15	Thuế TNDN đã nộp	20	(10.681.472.233)	(23.449.884.925)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	25	(10.532.772.944)	(7.877.596.760)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		474.405.291.652	321.893.925.712
II.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(199.131.123.934)	(307.642.405.783)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		-	4.132.000.000
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(80.605.000.000)	(142.039.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		15.569.882.809	115.579.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(674.709.698.119)
26	Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư vào đơn vị khác		-	19.500.000.000
27	Lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức được chia		41.268.015.988	97.925.599.861
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(222.898.225.137)	(887.254.504.041)

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	27.1	-	610.366.416.000
33	Tiền thu từ đi vay	24	916.889.529.214	1.067.296.889.928
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24	(779.887.881.238)	(1.200.223.521.059)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		137.001.647.976	477.439.784.869
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		388.508.714.491	(87.920.793.460)
60	Tiền đầu năm		15.826.811.638	103.747.605.098
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	404.335.526.129	15.826.811.638

LƯƠNG TRỌNG TÍN
Người lập biểu

NGUYỄN HOÀNG TÂM
Kế toán trưởng



TRẦN ĐÌNH HÀ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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 một (1) công ty liên kết gián tiếp như sau:

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.

Nhóm 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.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Nhóm Công ty tham gia góp vốn vào các hợp đồng hợp tác đầu tư trong lĩnh vực chứng khoán, trong đó đối tác nhận góp vốn có quyền quản lý, quyết định thời điểm đầu tư, phân bổ số tiền đầu tư và sử dụng có hiệu quả phần góp vốn theo hợp đồng, và Nhóm Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận từ việc đầu tư này. Trong trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Nhóm Công ty vào hợp đồng hợp tác đầu tư sẽ hạch toán vào chỉ tiêu các khoản phải thu khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm Nhóm 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 đi giá trị khấu hao lũy kế.

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 (tiếp theo)

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại *Thuyết minh số 3.21*, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Chi phí đi vay

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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)

3.11 Chi phí trả trước

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

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

Chi phí đền bù và chi phí cấp quyền khai thác

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

Chi phí hoa hồng

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

Công cụ dụng cụ

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

Tiền thuê đất trả trước

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty.

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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)

3.16 Các khoản dự phòng

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

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

3.17 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.

3.18 Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

3.19 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

3.20 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.21 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Tiền lãi

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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)

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.23 Các bên liên quan

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

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

4. SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG NĂM

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, Nhóm Công ty cũng đã hoàn tất các thủ tục để sáp nhập Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB 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..

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	707.121.175	470.303.652
Tiền gửi ngân hàng	353.628.404.954	15.356.507.986
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	404.335.526.129	15.826.811.638

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng 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 dưới ba (3) tháng, và hưởng lãi suất là 4,75%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

6. PHẢI THU 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	13.610.873.713	39.005.377.068
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
Các khách hàng khác	3.577.164.653	28.971.668.008
Phải thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê khu công nghiệp	124.268.866.942	111.653.230.363
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Thái Hòa	17.443.262.500	17.443.262.500
Công ty TNHH Phoenix Health Việt Nam	14.514.834.969	14.514.834.969
Các khách hàng khác	92.310.769.473	79.695.132.894
TỔNG CỘNG	155.879.740.655	168.658.607.431
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 10)	(40.494.703.478)	(51.805.939.384)
GIÁ TRỊ THUẦN	115.385.037.177	116.852.668.047

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Mercury (*)	131.579.000.000	131.579.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bình Dương Xanh	-	300.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	20.553.675.176	23.349.714.943
TỔNG CỘNG	152.132.675.176	454.928.714.943

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	276.566.089.890	241.461.089.890
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 10)	-	(30.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	276.566.089.890	211.461.089.890

Chi tiết các khoản cho vay như sau:

	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Tinh Vân	148.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	13
Cá nhân khác	125.705.000.000	Từ ngày 4 tháng 11 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026	8
Công ty TNHH Huệ Minh	2.861.089.890	Quá hạn	11
TỔNG CỘNG (*)	276.566.089.890		

(*) 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 HỢP NHẤT

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.091.297.019.566	1.162.128.964.743
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư (“HTĐT”)	645.000.000.000	843.570.000.000
• Lĩnh vực chứng khoán (i)	475.000.000.000	673.570.000.000
• Lĩnh vực bất động sản (ii)	170.000.000.000	170.000.000.000
Tạm ứng và đền bù đất (iii)	277.384.664.834	196.070.573.157
Lãi từ hợp đồng HTĐT (iv)	63.212.645.660	39.195.331.632
Phải thu từ hợp đồng chuyển nhượng (v)	33.500.000.000	33.500.000.000
Phải thu lãi cho vay (iv)	39.603.988.182	24.633.385.713
Phải thu từ cổ tức	30.900.000.000	25.000.000.000
Khác	1.695.720.890	159.674.241
Dài hạn	1.255.128.041.183	1.067.387.085.654
Hợp đồng hợp tác đền bù giải phóng mặt bằng (vi)	1.221.980.000.000	1.028.980.000.000
Ký quỹ, ký cược	33.148.041.183	38.407.085.654
TỔNG CỘNG	2.346.425.060.749	2.229.516.050.397
Trong đó:		
• Phải thu các bên khác	2.315.525.060.749	2.204.516.050.397
• Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	30.900.000.000	25.000.000.000

- (i)

Số dư đầu năm từ các hợp đồng hợp tác đầu tư với tổng số tiền là 673.570.000.000 VND đã được Nhóm Công ty tất toán và thu hồi toàn bộ với các đối tác trong năm.

Trong năm 2025, Nhóm Công ty đã góp vốn hợp tác đầu tư mới với các đối tác khác với tổng số tiền là 475.000.000.000 VND. Trong đó, các đối tác nhận góp vốn có quyền quản lý, quyết định thời điểm đầu tư, phân bổ số tiền đầu tư và sử dụng có hiệu quả phần góp vốn theo hợp đồng, và Nhóm Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận từ việc đầu tư này.
- (ii)

Khoản này thể hiện khoản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho cá nhân vào dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh và đang được hưởng lợi nhuận cố định theo thỏa thuận. Ngoài ra, khoản phải thu này đã được đảm bảo bởi tài sản của bên liên quan.
- (iii)

Đây là khoản tạm ứng cho nhân viên và quản lý chủ chốt để đền bù đất cho các dự án của Công ty và thực hiện các công việc khác. Ngoài ra, một phần trong các khoản tạm ứng này đã được đảm bảo bởi tài sản của các cá nhân khác.
- (iv)

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.
- (v)

Đây là khoản phải thu từ hợp đồng chuyển nhượng Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn với một đối tác. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 các đối tác liên quan đến việc bồi thường giải phóng mặt bằng cho dự án mở rộng Khu Công nghiệp Đất Cuốc và mỏ đá.

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

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

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	81.805.939.384	75.889.874.219
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	6.728.346.550	7.407.653.503
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(48.039.582.456)	(1.491.588.338)
Số cuối năm	40.494.703.478	81.805.939.384

10.2 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)	-	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 khách hàng khác	11.744.669.076	(6.437.400.598)	5.307.268.478	47.279.155.775	(22.888.636.504)	24.390.519.271
TỔNG CỘNG	51.781.971.956	(40.494.703.478)	11.287.268.478	117.316.458.655	(81.805.939.384)	35.510.519.271

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

11. HÀNG TỒN KHO

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thành phẩm	15.299.500.201	18.236.280.523
Nguyên liệu, vật liệu	1.505.908.258	2.649.470.749
Công cụ, dụng cụ	170.492.593	362.163.000
Hàng hóa	78.278.162	219.067.200
TỔNG CỘNG	17.054.179.214	21.466.981.472

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	27.852.083.085	21.836.475.081
Chi phí hoa hồng	12.983.569.397	14.566.029.797
Công cụ, dụng cụ	11.051.478.183	5.859.763.565
Khác	3.817.035.505	1.410.681.719
Dài hạn	164.633.545.352	180.883.195.525
Chi phí thuê đất	51.494.926.168	54.518.441.768
Chi phí cấp quyền khai thác (*)	41.462.298.404	49.311.194.398
Chi phí đền bù	39.563.517.751	43.497.754.465
Khác	32.112.803.029	33.555.804.894
TỔNG CỘNG	192.485.628.437	202.719.670.606

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

13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND						
	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	81.265.476.391	157.386.651.823	23.979.699.740	5.589.730.884	2.910.136.602	271.131.695.440
Mua mới trong năm	-	452.000.000	1.067.172.727	-	-	1.519.172.727
Thanh lý và xóa sổ	(312.220.333)	(92.792.044.081)	(10.186.131.706)	(43.636.365)	(67.818.182)	(103.401.850.667)
Số cuối năm	80.953.256.058	65.046.607.742	14.860.740.761	5.546.094.519	2.842.318.420	169.249.017.500
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	28.748.443.884	82.071.272.526	20.839.582.509	3.496.254.017	1.186.409.329	136.341.962.265
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(54.926.822.192)	(132.358.839.895)	(22.877.439.249)	(4.777.967.138)	(2.257.186.199)	(217.198.254.673)
Khấu hao trong năm	(2.268.642.399)	(3.299.204.227)	(757.791.351)	(206.555.104)	(128.754.538)	(6.660.947.619)
Thanh lý và xóa sổ	312.220.333	74.146.785.751	10.024.424.695	43.636.365	-	84.527.067.144
Số cuối năm	(56.883.244.258)	(61.511.258.371)	(13.610.805.905)	(4.940.885.877)	(2.385.940.737)	(139.332.135.148)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	26.338.654.199	25.027.811.928	1.102.260.491	811.763.746	652.950.403	53.933.440.767
Số cuối năm	24.070.011.800	3.535.349.371	1.249.934.856	605.208.642	456.377.683	29.916.882.352

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND					
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	23.354.040.227	1.607.721.600	157.802.141.660	13.399.878.485	196.163.781.972
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	-	(2.537.700.825)	-	(2.537.700.825)
Thanh lý	-	-	(820.116.656)	-	(820.116.656)
Số cuối năm	23.354.040.227	1.607.721.600	154.444.324.179	13.399.878.485	192.805.964.491
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	-	-	-	-
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(9.992.770.425)	(986.700.376)	(61.512.337.021)	(12.989.914.117)	(85.481.721.939)
Khấu hao trong năm	(961.713.076)	(42.308.460)	(6.876.367.704)	(160.321.440)	(8.040.710.680)
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	-	2.537.700.825	-	2.537.700.825
Thanh lý	-	-	820.116.656	-	820.116.656
Số cuối năm	(10.954.483.501)	(1.029.008.836)	(65.030.887.244)	(13.150.235.557)	(90.164.615.138)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	13.361.269.802	621.021.224	96.289.804.639	409.964.368	110.682.060.033
Số cuối năm	12.399.556.726	578.712.764	89.413.436.935	249.642.928	102.641.349.353

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tương đương với giá trị còn lại vào ngày này.

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu công nghiệp Hoa Lư	452.131.618.907	451.666.524.088
Dự án mở rộng Khu Công nghiệp Đất Cuốc (*)	194.084.219.699	193.984.682.662
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	33.164.851.730	34.324.513.382
TỔNG CỘNG (**)	900.529.473.434	894.909.685.571

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

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

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (<i>Thuyết minh số 16.1</i>)	8.360.000.000	8.360.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 16.2</i>)	601.143.861.054	576.639.113.978
TỔNG CỘNG	609.503.861.054	584.999.113.978

16.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

16.1 Đầu tư vào Công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% Sở hữu	Giá trị (VND)	% Sở hữu	Giá trị (VND)
VLB (i)	Khai thác khoáng sản, cung cấp vật liệu xây dựng	Đang hoạt động	22,05	601.143.861.054	22,05	576.639.113.978

(i) Toàn bộ cổ sở cổ phiếu VLB được nắm giữ bởi KSBI đã được làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu KSBH2429001 (Thuyết minh số 24.5).

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày như sau:

	VLB
Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm và cuối năm	566.986.420.000
Phần lũy kế (lỗ) lãi sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	9.652.693.978
Cổ tức được chia	(41.950.000.000)
Phần lãi từ công ty liên kết	66.454.747.076
Số cuối năm	34.157.441.054
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	576.639.113.978
Số cuối năm	601.143.861.054

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại	
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	71.406.939.721
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	(46.414.510.819)
Phân bổ trong năm	(7.140.693.972)
Số cuối năm	(53.555.204.791)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	24.992.428.902
Số cuối năm	17.851.734.930

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	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	14.779.085.398	23.100.735.105
TỔNG CỘNG	81.296.531.346	31.778.839.816

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	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	323.265.360	253.911.755
TỔNG CỘNG	8.035.724.993	61.356.971.943

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	55.470.353.817	19.431.741.532	(10.681.472.233)	64.220.623.116
Thuế giá trị gia tăng	28.916.219.272	40.760.819.139	(30.980.830.823)	38.696.207.588
Thuế tài nguyên	11.507.228.095	51.038.003.197	(38.933.290.908)	23.611.940.384
Phí bảo vệ môi trường	11.364.954.331	27.827.841.139	(29.263.501.614)	9.929.293.856
Thuế thu nhập cá nhân	4.609.612.749	5.692.813.955	(7.223.924.732)	3.078.501.972
Thuế khác	291.873.086	4.580.180.969	(4.872.054.055)	-
TỔNG CỘNG (*)	112.160.241.350	149.331.399.931	(121.955.074.365)	139.536.566.916

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đã thanh toán tiền thuế với tổng cộng 31.865.707.422 VND cho cơ quan nhà nước.

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	30.353.172.483	13.496.108.914
Khác	4.707.961.020	12.293.649.256
TỔNG CỘNG	35.061.133.503	25.789.758.170

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	19.255.303.529	17.609.867.280
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cuốc	19.255.303.529	17.609.867.280
Dài hạn	515.905.124.912	526.080.038.595
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cuốc	515.905.124.912	526.080.038.595
TỔNG CỘNG	535.160.428.441	543.689.905.875

23. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	164.726.569.374	267.003.869.784
Nhận đặt cọc hợp đồng cho thuê đất (*)	127.694.699.144	184.906.501.774
Phải trả thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng Quản trị và các ủy ban và thường cán bộ quản lý điều hành	13.791.142.187	12.973.452.040
Mượn không lãi suất (**)	12.000.000.000	56.206.620.596
Khác	11.240.728.043	12.917.295.374
Dài hạn	170.193.290.715	127.896.294.351
Nhận ký cược, ký quỹ (***)	170.193.290.715	127.896.294.351
TỔNG CỘNG	334.919.860.089	394.900.164.135
Trong đó:		
- Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 36)	10.026.000.000	36.800.000.000
- Phải trả các bên khác	324.893.860.089	358.100.164.135

(*) Đây là khoản tiền đặt cọc nhận của khách hàng thuê đất thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuốc.
(**) Đây là khoản mượn từ các cá nhân nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Nhóm Công ty.
(***) Phần lớn khoản nhận ký cược, ký quỹ là khoản tiền đặt cọc nhận của khách hàng thuê đất thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuốc.

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09 – DN/HN

24.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	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 Cuộc (Thuyết minh số 15).
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng 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 với đất của Khu công nghiệp Đất Cuộc.
TỔNG CỘNG	285.455.938.190			

24.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn	464.059.625.000	Từ ngày 5 tháng 8 năm 2026 đến ngày 31 tháng 3 năm 2028	10,5 – 11	Quyền khai thác mỏ đá xây dựng (Thuyết minh số 12), Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hoặc sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuộc (Thuyết minh số 15).
Trong đó:				
- Vay dài hạn	348.030.000.000			
- Vay dài hạn đến hạn trả	116.029.625.000			

1.178.192.674.982	2.241.820.000	-	(79.887.881.238)	116.889.529.214	1.038.949.207.006	TỔNG CỘNG
(9.266.359.818)	2.241.820.000	-	-	(3.318.181.818)	(8.189.998.000)	Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 24.5)
					300.000.000.000	Trái phiếu thường (Thuyết minh số 24.5)
					75.000.000.000	Vay dài hạn bên liên quan (Thuyết minh số 22.4)
					236.770.000.000	Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)
481.763.265.182	2.241.820.000	(211.998.375.000)	-	162.939.818.182	528.580.002.000	Dài hạn
62.943.471.610	-	-	(87.144.110.807)	107.009.563.240	43.078.019.177	Vay ngắn hạn các bên khác (Thuyết minh số 24.3)
					299.451.000.000	Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)
					167.840.185.829	Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)
696.429.409.800	-	211.998.375.000	(779.887.881.238)	753.949.711.032	510.369.205.006	Ngắn hạn

VND

24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

24.3 Vay ngắn hạn các bên khác

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

VND					
Bên vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Bà Trần Thị Thúy Phương	35.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	12,0	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động	Vay tín chấp
Công ty TNHH 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 nhu cầu 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 27.2)
TỔNG CỘNG	62.943.471.610				

24.4 Vay dài hạn từ các bên liên quan

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

VND				
Bên vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công Ty TNHH Thương Mại Hoàng Phát Lợi	75.000.000.000	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

24.5 Trái phiếu thường

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
KSBH2429001 (i)	300.000.000.000	300.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(9.266.359.818)	(8.189.998.000)
TỔNG CỘNG	290.733.640.182	291.810.002.000
Trong đó:		
Trái phiếu dài hạn	290.733.640.182	291.810.002.000

(i) Vào ngày 28 tháng 6 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 21/2024/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 6 năm 2024 về phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2024 và các nội dung khác liên quan đến việc phát hành trái phiếu. Theo đó, Công ty đã phát hành 3.000 trái phiếu không chuyển đổi được bảo đảm bằng tài sản và không kèm chứng quyền với tổng giá trị 300 tỷ VND (mệnh giá 100 triệu đồng/ trái phiếu) với kỳ hạn 5 năm để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh tại Khu Công nghiệp Hoa Lư.

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

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

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

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

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND		
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	37.296.713.707	37.788.013.370
Trích lập (Thuyết minh số 27)	21.444.663.304	7.385.297.097
Sử dụng quỹ	(10.532.772.944)	(7.877.596.760)
Số cuối năm	48.208.604.067	37.295.713.707

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

VND				
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Dự phòng chi phí cải tạo, phục hồi môi trường	23.474.775.440	1.852.728.563	(1.186.329.028)	24.141.174.975
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.408.850.000	328.399.450	(408.513.200)	2.328.736.250
TỔNG CỘNG	25.883.625.440	2.181.128.013	(1.594.842.228)	26.469.911.225

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09 – DN/HN

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	VND					
	Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số đầu năm	766.312.020.000	1.658.500	(3.354.000.000)	192.075.504.149	1.042.701.350.403	-
Mua công ty con	-	-	-	-	-	2.532.951.648
Phát hành cổ phiếu	381.479.010.000	228.887.406.000	-	-	-	610.366.416.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	5.275.212.212	(116.512.626)
Trích quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(7.385.297.097)
Thù lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các Ủy ban	-	-	-	-	-	(4.200.000.000)
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	-	(1.225.140.000)	-	-	(1.225.140.000)
Số cuối năm	1.147.791.030.000	227.663.924.500	(3.354.000.000)	197.350.716.361	1.078.920.344.647	2.416.439.022
Năm nay	1.147.791.030.000	227.663.924.500	(3.354.000.000)	197.350.716.361	1.078.920.344.647	2.416.439.022
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	155.901.481.767	(305.200.184)
Trích quỹ đầu tư, phát triển (*)	-	-	-	-	(15.317.616.646)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(21.444.663.304)	-
Thù lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các Ủy ban (*)	-	-	-	-	(5.000.000.000)	(21.444.663.304)
Số cuối năm	1.147.791.030.000	227.663.924.500	(3.354.000.000)	212.668.333.007	1.193.059.546.464	2.111.238.838
						2.779.940.072.809

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

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

Cũng theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên này, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức dự tính của năm 2025 về việc trích quỹ đầu tư, phát triển là 10%, quỹ khen thưởng, phúc lợi là 14% và thù lao, ngân sách của Hội đồng quản trị và các ủy ban khác là 5.000.000.000 VND. Theo đó, dựa trên lợi nhuận thuần trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm 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.

27.2 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		
Cổ phiếu phổ thông	114.779.103	114.779.103
Số lượng cổ phiếu quỹ (*)		
Cổ phiếu phổ thông	(335.400)	(335.400)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	114.443.703	114.443.703

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

(*) Toàn bộ cổ phiếu quỹ của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (Thuyết minh số 24.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.3 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	1.147.791.030.000	1.147.791.030.000

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	710.881.303.837	401.275.176.502
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	535.587.951.137	242.111.756.933
Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần (*)	104.945.932.760	98.110.372.580
Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê	70.347.419.940	61.053.046.989
Giảm trừ doanh thu	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
DOANH THU THUẦN	710.881.303.837	401.275.176.502

(*) 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 3.21. 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	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê
Doanh thu thuần	104.945.932.760	2.269.271.611	98.110.372.580	2.885.599.194
Giá vốn dịch vụ cung cấp	(4.105.157.283)	(801.417.079)	(6.221.584.672)	(83.250.004)
Lợi nhuận gộp	100.840.775.477	1.467.854.532	91.888.787.908	2.802.349.190

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và cho vay	43.003.763.769	79.370.644.896
Khác	804.900.657	42.992.113.319
TỔNG CỘNG	43.808.664.426	122.362.758.215

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn thành phẩm đã bán và dịch vụ cung cấp	392.460.848.275	198.151.314.815
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê	24.843.929.448	19.226.041.944
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	4.105.157.283	6.221.584.672
TỔNG CỘNG	421.409.935.006	223.598.941.431

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	116.706.632.573	141.479.304.262
Khác	719.806.784	103.595.381
TỔNG CỘNG	117.426.439.357	141.582.899.643

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	21.868.704.700	14.392.764.968
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.638.242.672	11.856.230.570
Chi phí nhân viên	9.897.823.273	1.767.542.696
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	520.487.418	642.560.914
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	73.265.949.080	56.565.636.616
Chi phí nhân viên	36.827.951.023	27.707.898.493
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.821.706.457	10.024.391.786
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	8.442.179.770	9.185.455.100
Dự phòng	7.879.232.037	5.916.065.165
Chi phí khác	4.294.879.793	3.731.826.072
TỔNG CỘNG	95.134.653.780	70.958.401.584

32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	263.366.742.806	95.067.379.644
Chi phí nguyên vật liệu	137.498.576.160	92.406.553.616
Chi phí nhân viên	60.604.011.991	70.676.417.486
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	19.971.794.293	14.671.043.265
Chi phí khác	35.103.463.536	21.735.949.004
TỔNG CỘNG	516.544.588.786	294.557.343.015

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND		
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	24.578.650.991	22.975.767.379
Tiền điện	14.797.416.321	15.303.515.741
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	8.838.397.622	103.542.246
Khác	942.837.048	7.568.709.392
Chi phí khác	(36.884.350.007)	(61.013.536.677)
Tiền điện	(12.879.346.720)	(13.622.106.159)
Chi phí chậm thanh toán	(9.457.929.191)	(8.453.982.645)
Khác	(14.547.074.096)	(38.937.447.873)
LỖ KHÁC	(12.305.699.016)	(38.037.769.298)

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

VND		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN	19.201.865.533	30.440.203.788
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	229.875.999	16.013.539
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.431.741.532	30.456.217.327
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(160.034.935)	274.104.180
TỔNG CỘNG	19.271.706.597	30.730.321.507

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND		
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	174.867.988.180	83.693.312.434
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	34.973.597.636	16.738.662.487
Các khoản điều chỉnh:		
(Chi phí lãi vay được khấu trừ) điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 20/2025/NĐ-CP (*)	(4.410.866.979)	11.779.397.718
Chi phí không được trừ	2.825.199.467	1.983.107.955
(Chuyển lỗ) lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại	(2.620.921.517)	5.402.526.100
Phân bổ lợi thế thương mại	1.428.138.794	1.428.138.794
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	229.875.999	16.013.539
Lãi từ công ty liên kết	(13.290.949.415)	(6.846.677.935)
Hoàn nhập dự phòng	178.450.332	-
Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh	-	2.007.760.004
Thu nhập cổ tức không chịu thuế	-	(4.695.898.200)
Miễn thuế	-	2.798.934.478
Khác	(40.817.720)	118.356.567
Chi phí thuế TNDN	19.271.706.597	30.730.321.507

(*) 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 năm hiện hành với tổng giá trị là 4.410.866.979 VND (kỳ trước: tăng 11.779.397.718 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

34.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

VND				
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Phí cải tạo môi trường	4.416.278.347	4.323.816.159	92.462.187	(45.858.430)
Trợ cấp thôi việc phải trả	465.747.250	481.770.000	(16.022.750)	(109.704.000)
Khác	(410.971.033)	(494.566.530)	83.595.498	(118.541.750)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.471.054.564	4.311.019.629		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			160.034.935	(274.104.180)

34.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại (“chi phí lãi vay chưa được trừ”) sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của 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 năm, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh (*)	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang kỳ 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 kỳ sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
2023	2028	30.872.321.087	(11.272.652.158)	-	19.599.668.929
2024	2029	58.896.988.590	(23.571.904.291)	-	35.325.084.299
2025	2030	12.790.221.553	-	-	12.790.221.553
TỔNG CỘNG		102.559.531.230	(34.844.556.449)	-	67.714.974.781

(*) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty, trong đó có 34.844.556.449 VND đã được được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	155.901.481.767	53.079.503.553
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	(21.444.663.304)	(7.385.297.097)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	134.456.818.463	45.694.206.456
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	114.443.703	95.788.097
Lãi trên cổ phiếu		
• Lãi cơ bản (VND/ cổ phiếu)	1.175	477
• Lãi suy giảm (VND/ cổ phiếu)	1.175	477

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2025.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2025.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
VLB	Cổ tức	41.950.000.000	29.050.000.000

Một tổ chức là bên liên quan đã cam kết đảm bảo cho các khoản phải thu (Thuyết minh số 9) 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

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

VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Phải thu khác ngắn hạn			
VLB	Cổ tức	30.900.000.000	25.000.000.000
Phải trả khác ngắn hạn			
Bà Vũ Tố Uyên	Mượn không lãi suất	10.000.000.000	36.800.000.000
Ông Trần Đình Hà	Thù lao	26.000.000	-
TỔNG CỘNG		10.026.000.000	36.800.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND		
	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 HỢP NHẤT

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

37. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê đất theo hợp đồng thuê hoạt động các mỏ đá, mỏ sét và nhà xưởng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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
Trên 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, Nhóm Công ty hiện đang cho thuê bất động sản đầu tư theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải thu 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	79.903.812.882
Trên 1 - 5 năm	497.207.790.735	541.433.127.603
Trên 5 năm	619.312.105.179	578.781.920.880
TỔNG CỘNG	1.153.366.060.032	1.200.118.861.365

Cam kết các hợp đồng xây dựng

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp với giá trị là 24.094.938.631 VND.

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính cùng ngày như sau:

VND				
	Hoạt động kinh doanh khoáng sản	Hoạt động cho thuê khu công nghiệp	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	535.587.951.137	180.293.352.700	(5.000.000.000)	710.881.303.837
Kết quả hoạt động kinh doanh Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	143.127.102.862	146.344.265.969	-	289.471.368.831 (95.134.653.780)
Chi phí không phân bổ				
Doanh thu hoạt động tài chính				43.808.664.426 (117.426.439.357)
Chi phí tài chính				
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				66.454.747.076 (12.305.699.016)
Lợi nhuận khác				
Lợi nhuận thuần trước thuế				174.867.988.180
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(19.431.741.532)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				160.034.935
Lợi nhuận thuần sau thuế				155.596.281.583
Tài sản và công nợ Tài sản bộ phận	4.366.160.428.031	886.351.363.861	(1.457.970.506.913)	3.864.930.285.892
Tài sản không phân bổ				1.306.089.002.491
Tổng tài sản				5.171.019.288.383
Nợ phải trả bộ phận	2.571.722.471.174	869.109.767.790	(1.263.968.105.598)	2.176.864.133.366
Nợ phải trả không phân bổ				212.497.282.025
Tổng công nợ				2.389.361.415.391

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Hoạt động kinh doanh khoáng sản	Hoạt động cho thuê khu công nghiệp	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	242.111.756.933	159.163.419.569	-	401.275.176.502
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	43.960.442.118	133.715.792.953	-	177.676.235.071
Chi phí không phân bổ				(70.958.401.584)
Doanh thu hoạt động tài chính				122.362.758.215
Chi phí tài chính				(141.582.899.643)
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				34.233.389.673
Lợi nhuận khác				(38.037.769.298)
Lợi nhuận thuần trước thuế				83.693.312.434
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(30.456.217.327)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(274.104.180)
Lợi nhuận thuần sau thuế				52.962.990.927
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	4.961.784.602.064	1.546.322.400.886	(2.444.737.731.114)	4.063.369.271.836
Tài sản không phân bổ				863.943.385.160
Tổng tài sản				4.927.312.656.996
Nợ phải trả bộ phận	2.581.913.293.208	823.495.868.722	(1.304.224.539.961)	2.101.184.621.969
Nợ phải trả không phân bổ				175.339.580.497
Tổng công nợ				2.276.524.202.466

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

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



LƯƠNG TRỌNG TÍN
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026



NGUYỄN HOÀNG TÂM
Kế toán trưởng



TRẦN ĐÌNH HÀ
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Số 8 Nguyễn Thị Minh Khai, Tổ 9, Khu phố Hòa Lân 1,
Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện Thoại: (0274) 3822.602 | Fax: (0274) 3823.922

Email: info@ksb.vn | Website: www.ksb.vn