



CÔNG TY CP KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG
Số 8 Nguyễn Thị Minh Khai, P. Thuận Giao, TP Hồ Chí Minh
Mã số thuế : 3700148825



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2025

- | | |
|--|----------------------|
| 1- Bảng cân đối kế toán hợp nhất | (Mẫu số B01 – DN/HN) |
| 2- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | (Mẫu số B02 – DN/HN) |
| 3- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | (Mẫu số B03 – DN/HN) |
| 4- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | (Mẫu số B09 – DN) |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính : đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.063.543.186.933	2.013.574.626.937
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	404.335.526.129	15.826.811.638
1. Tiền	111		404.335.526.129	15.826.811.638
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	8.360.000.000	8.360.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		8.360.000.000	8.360.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.604.480.821.810	1.945.371.437.623
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	155.879.740.655	168.658.607.431
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		152.132.675.176	454.928.714.943
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		276.566.089.890	241.461.089.890
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	1.060.397.019.567	1.162.128.964.743
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(40.494.703.478)	(81.805.939.384)
IV. Hàng tồn kho	140		17.054.179.214	21.466.981.472
1. Hàng tồn kho	141	V.05	17.054.179.214	21.466.981.472
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		29.312.659.780	22.549.396.204
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	27.591.923.856	21.836.475.081
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	646.640.213
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.720.735.924	66.280.910
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.106.861.852.700	2.913.738.030.059
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		1.255.128.041.183	1.067.387.085.654
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.04	1.255.128.041.183	1.067.387.085.654
II. Tài sản cố định	220		29.916.882.352	53.933.440.767
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	29.916.882.352	53.933.440.767
- Nguyên giá	222		169.249.017.500	271.131.695.440
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(139.332.135.148)	(217.198.254.673)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.08	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.09	-	-
- Nguyên giá	228		1.671.862.990	1.859.582.990
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.671.862.990)	(1.859.582.990)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	102.641.349.353	110.682.060.033
- Nguyên giá	231		192.805.964.491	196.163.781.972
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(90.164.615.138)	(85.481.721.939)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		900.529.473.434	894.909.685.571
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.06	900.529.473.434	894.909.685.571
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		632.043.861.054	576.639.113.978
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.17	632.043.861.054	576.639.113.978
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		186.602.245.324	210.186.644.056
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	164.893.704.581	180.883.195.525
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.18	3.856.805.812	4.311.019.629
5. Lợi thế thương mại	269		17.851.734.931	24.992.428.902
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.170.405.039.633	4.927.312.656.996

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính : đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.391.730.618.995	2.276.524.202.466
I. Nợ ngắn hạn	310		1.197.399.026.961	1.068.084.242.080
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		81.296.531.346	31.778.839.816
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		8.035.724.993	61.356.971.943
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.12	137.621.768.143	112.160.241.350
4. Phải trả người lao động	314		4.197.780.012	4.719.775.024
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		34.066.191.912	25.789.758.170
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	19.255.303.529	17.609.867.280
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	168.287.713.159	267.003.869.784
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	696.429.409.800	510.369.205.006
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		48.208.604.067	37.295.713.707
II. Nợ dài hạn	330		1.194.331.592.034	1.208.439.960.386
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	515.905.124.912	526.080.038.595
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	170.193.290.715	127.896.294.351
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	481.763.265.182	528.580.002.000
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.16	26.469.911.225	25.883.625.440
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.778.674.420.638	2.650.788.454.530
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	2.778.674.420.638	2.650.788.454.530
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.147.791.030.000	1.147.791.030.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		227.663.924.500	227.663.924.500
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(3.354.000.000)	(3.354.000.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		212.668.333.007	197.350.716.361
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.191.793.894.293	1.078.920.344.647
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.078.920.344.647	1.078.920.344.647
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		112.873.549.646	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.111.238.838	2.416.439.022
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.170.405.039.633	4.927.312.656.996

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lập, ngày 28 tháng 01 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lương Trọng Tín



Nguyễn Hoàng Tâm



Trần Đình Hà

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ IV NĂM 2025

Đơn vị tính : đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	180.957.298.611	119.035.967.646	710.881.303.837	401.275.176.502
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.3	180.957.298.611	119.035.967.646	710.881.303.837	401.275.176.502
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	124.536.161.871	71.040.924.427	421.409.935.006	223.598.941.431
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		56.421.136.740	47.995.043.219	289.471.368.831	177.676.235.071
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	8.946.969.633	32.052.547.930	43.784.104.227	122.362.758.215
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	15.426.219.209	38.280.313.046	118.277.714.775	141.582.899.643
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	VI.6	15.426.219.209	38.243.737.623	117.557.907.991	141.479.304.262
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		22.206.815.123	13.934.714.567	66.454.747.076	34.233.389.673
9. Chi phí bán hàng	25		7.659.914.714	2.476.704.837	21.868.704.700	14.392.764.968
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		18.888.926.745	15.607.635.797	73.264.449.080	56.565.636.616
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21-22) + 24 - (25+26)]	30		45.599.860.828	37.617.652.036	186.299.351.579	121.731.081.732
12. Thu nhập khác	31		1.409.120.272	5.669.329.597	24.578.650.991	22.975.767.379
13. Chi phí khác	32		5.964.426.832	13.926.725.139	37.388.237.290	61.013.536.677
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(4.555.306.560)	(8.257.395.542)	(12.809.586.299)	(38.037.769.298)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		41.044.554.268	29.360.256.494	173.489.765.280	83.693.312.434
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	7.019.684.249	9.899.512.172	17.543.157.709	30.456.217.327
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.8	(5.966.916.514)	(54.043.477)	1.615.978.159	274.104.180
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		39.991.786.533	19.514.787.799	154.330.629.412	52.962.990.927
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		40.071.697.365	19.581.361.571	154.635.829.596	53.079.503.553
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(79.910.832)	(66.573.772)	(305.200.184)	(116.512.626)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10	312	147	1.164	399

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lập, ngày 28 tháng 01 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lương Trọng Tín

Nguyễn Hoàng Tâm

Trần Đình Hà



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp trực tiếp)
QUÝ IV NĂM 2025

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		870.675.222.533	1.201.514.756.528
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(345.015.931.148)	(852.276.570.913)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(34.151.187.699)	(23.930.269.137)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(101.317.723.769)	(154.130.893.272)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(10.681.472.233)	(23.449.884.925)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		409.826.217.228	275.668.497.017
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(221.050.319.949)	(101.501.709.586)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		568.284.804.963	321.893.925.712
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(285.555.925.625)	(307.642.405.783)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		34.000.000.000	4.132.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(80.605.000.000)	(142.039.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		15.569.882.809	115.579.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(674.709.698.119)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	19.500.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		41.268.015.988	97.925.599.861
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(275.323.026.828)	(887.254.504.041)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	610.366.416.000
2. Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		753.154.891.827	1.067.296.889.928
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(657.607.955.471)	(1.200.223.521.059)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		95.546.936.356	477.439.784.869
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 =20+30+40)	50		388.508.714.491	(87.920.793.460)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		15.826.811.638	103.747.605.098
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 =50+60+61)	70		404.335.526.129	15.826.811.638

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lập, ngày 28 tháng 01 năm 2026
TỔNG GIÁM ĐỐC

Lương Trọng Tín

Nguyễn Hoàng Tâm

Trần Đình Hà



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ IV NĂM 2025

I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1- Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

- Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4603000226 ngày 27 tháng 4 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp. Công ty được chuyển đổi từ Công ty Khoáng sản và xây dựng Bình Dương (gọi tắt là “BIMICO”) là doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3700148825 ngày 19/04/2024, Công ty tăng vốn điều lệ lên 1.147.791.030.000 đồng.

- Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 8 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh.

2- Lĩnh vực kinh doanh: Khai thác chế biến khoáng sản; Sản xuất công nghiệp; kinh doanh thương mại; dịch vụ; xây lắp.

3- Ngành nghề kinh doanh:

- 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, các công trình giao thông, công trình dân dụng, cụm công nghiệp, điện cơ mỏ.
- Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp.
- Cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản.
- Kinh doanh nhà ở .
- Sản xuất, gia công và kinh doanh các loại thép hình, cầu kiện bê tông đúc sẵn.
- Đầu tư kinh doanh khu du lịch (thực hiện theo quy hoạch của tỉnh)
- Khảo sát, đo đạc địa hình, thăm dò địa chất và thi công giếng khoan khai thác nước ngầm.

4- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

5- Tổng số cán bộ công nhân viên Công ty mẹ và công ty con tại ngày 31/12/2025 là 195 người

6- Cấu trúc doanh nghiệp:

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty bao gồm Công ty mẹ, 04 công ty con và 01 Công ty liên kết gián tiếp.
- Thông tin chi tiết về Công ty con và Công ty liên kết:

Stt	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1	Hợp Tác Xã Dịch Vụ Vận Tải - Khai Khoáng Thăng Long	Đồng Nai	100%	100%	Khai thác, chế biến khoáng sản

2	Công ty trách nhiệm hữu hạn Cao lanh Minh Long KSB	Đồng Nai	100%	100%	Khai thác, chế biến khoáng sản
3	Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát Triển Công Nghiệp KSB	TP Hồ Chí Minh	100%	100%	Hoạt động đầu tư, dịch vụ tài chính
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước	Đồng Nai	88,24%	88,24%	Phát triển Khu công nghiệp

Stt	Tên công ty liên kết gián tiếp	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Xây dựng và SX VLXD Biên Hòa (VLB)	Đồng Nai	22,05%	22,05%	Khai thác, chế biến khoáng sản

II- Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1- Niên độ kế toán : bắt đầu từ ngày 01/01/2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025

2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán : Việt Nam đồng

III- Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1- Chế độ kế toán áp dụng: Theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VNĐ), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

IV- Các chính sách kế toán áp dụng

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

1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền:

- Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

2- Lợi thế thương mại:

- Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

- Khi bán công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

4- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty liên kết

- Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

- Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) mà Công ty đã tham gia ký kết cho phép bên tham gia hợp đồng được hưởng lợi nhuận được chia phát sinh từ hoạt động của hợp tác kinh doanh. Vì vậy, các hợp đồng này được hạch toán theo quy định hiện hành.

5- Nguyên tắc ghi nhận nợ phải thu:

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

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

6- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định hữu hình và khấu hao:

- Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do xây dựng hoặc sản xuất bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

- Chi tiết thời gian khấu hao như sau:

	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc và thiết bị	03 - 20
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị quản lý	03 - 10
Phần mềm máy tính	03 - 06
Quyền sử dụng đất	6

- Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

7- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình và hao mòn:

- Tài sản cố định vô hình, bao gồm quyền sử dụng đất và giá trị phần mềm máy tính, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất thể hiện các chi phí phát sinh để có quyền sử dụng khu đất nhà văn phòng Xí Nghiệp Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, Thành Phố Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 06 năm. Phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

8- Nguyên tắc ghi nhận thuê tài sản:

- Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

- Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định năm cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

- Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó.

- Chi tiết thời gian khấu hao như sau:

	Số năm
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Thiết bị văn phòng	05 - 10

9- Nguyên tắc ghi nhận thuê hoạt động:

- Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản.

Công ty là bên cho thuê

- Doanh thu cho thuê hoạt động thể hiện phần doanh thu cho thuê đất tại Khu Công nghiệp Đất Cuốc tại Xã Bắc Tân Uyên, Thành Phố Hồ Chí Minh và cho thuê cơ sở hạ tầng, máy móc thiết bị tại Trung tâm Hội nghị Tiệc cưới Thanh Bình. Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

10- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư và khấu hao :

- Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Đất Cuốc tại Xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh; và quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng và máy móc thiết bị của Trung tâm Hội nghị Tiệc cưới Thanh Bình, Nhà máy gạch Bình Phú do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp đến bất động sản đầu tư.

- Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng bắt đầu từ khi đưa bất động sản vào khai thác và sử dụng đến hết thời gian đầu tư của dự án vào năm 2056 đối với quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Đất Cuốc, hết năm 2045 đối với cơ sở hạ tầng và máy móc thiết bị của Trung tâm Hội nghị Tiệc cưới Thanh Bình và năm 2040 đối với quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng và máy móc thiết bị của Nhà máy gạch Bình Phú.

11- Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang :

- Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho bất năm mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

12- Nguyên tắc ghi nhận các khoản trả trước dài hạn :

- Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các khoản chi phí đền bù, giải tỏa, chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất để khai thác các mỏ đất, đá và chi phí cải tạo các mỏ đã được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng từ một năm đến ba năm. Riêng các chi phí trả trước dài hạn liên quan đến mỏ đá Tân Mỹ, mỏ đá Phước Vĩnh, mỏ sét Phước Hòa và mỏ cao lanh Minh Long được phân bổ theo sản lượng khai thác hàng năm tính trên trữ lượng của mỏ.

13- Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả :

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

14- Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu phát hành :

- Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

- Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

- Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng năm, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng năm trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng năm trong suốt thời hạn của trái phiếu.

- Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi năm được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi năm trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu năm của trái phiếu nhân (x) với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng năm;
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt năm hạn của trái phiếu.

15- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu :

- Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (05) điều kiện sau:

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

- Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc năm kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc năm kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

16- Nguyên tắc ghi nhận trợ cấp thôi việc phải trả:

- Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho người sử dụng lao động trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được người sử dụng lao động chi trả trợ cấp thôi việc. Mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm Xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc năm kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

17- Ngoại tệ:

- Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

18- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:

- Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

19- Thuế:

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

- Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

20- Các quỹ:

- Các quỹ đầu tư phát triển, khen thưởng, phúc lợi và các quỹ khác nếu có sẽ được trích lập theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

V- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán:

	<u>Đơn vị tính : đồng</u>	
	<u>31-12-2025</u>	<u>01-01-2025</u>
01- Tiền và các khoản tương đương tiền		
- Tiền	404.335.526.129	15.826.811.638
- Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	404.335.526.129	15.826.811.638
02- Các khoản đầu tư tài chính	<u>31-12-2025</u>	<u>01-01-2025</u>
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	8.360.000.000	8.360.000.000
Cộng	8.360.000.000	8.360.000.000
03- Phải thu của khách hàng	<u>31-12-2025</u>	<u>01-01-2025</u>
Phải thu của hoạt động kinh doanh khoáng sản	31.610.873.713	57.005.377.068
Phải thu của hoạt động cho thuê khu công nghiệp	124.268.866.942	111.653.230.363
Cộng	155.879.740.655	168.658.607.431
	<u>31-12-2025</u>	<u>01-01-2025</u>
	<u>Giá trị</u>	<u>Giá trị</u>
	<u>Dự phòng</u>	<u>Dự phòng</u>
04 - Phải thu khác		
a) Ngắn hạn		
- Phải thu lãi cho vay và lãi từ hợp tác đầu tư	102.853.067.583	63.828.717.345
- Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	646.637.500.000	843.570.000.000
- Phải thu từ thanh lý công ty liên kết	33.500.000.000	33.500.000.000
- Cổ tức	-	25.000.000.000
- Tạm ứng và đền bù đất	254.988.040.173	196.070.573.157
- Các khoản phải thu khác	22.418.411.811	159.674.241
Cộng	1.060.397.019.567	1.162.128.964.743
b) Dài hạn		
- Ký cược, ký quỹ;	33.148.041.183	38.407.085.654
- Khoản đền bù giải phóng mặt bằng	1.221.980.000.000	1.028.980.000.000
Cộng	1.255.128.041.183	1.067.387.085.654

	31-12-2025		01-01-2025	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dư phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dư phòng</u>
05- Hàng tồn kho				
- Nguyên liệu, vật liệu	1.505.908.258	-	2.649.470.749	-
- Công cụ, dụng cụ	170.492.593	-	362.163.000	-
- Thành phẩm	15.299.500.201	-	18.236.280.523	-
- Hàng hóa	78.278.162	-	219.067.200	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	17.054.179.214		21.466.981.472	
	<u>31-12-2025</u>		<u>01-01-2025</u>	
06- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				
- Tổng chi phí XD CB dở dang	900.529.473.434		894.909.685.571	
<i>Trong đó: Những công trình lớn:</i>				
+ Chi phí đền bù + XD CB KCN Đất Cuộc	194.084.219.699		193.984.682.662	
+ Mô đá Tam Lập	162.623.676.906		157.418.345.951	
+ Mô sét Phước Hoà	55.307.268.893		55.307.268.893	
+ Mô đá Tân Mỹ	2.208.350.595		2.208.350.595	
+ Dự án Khu công nghiệp Hoa Lư	452.131.618.907		451.666.524.088	
+ XD CB khác	34.174.338.434		34.324.513.382	
Cộng	900.529.473.434		894.909.685.571	

07 - Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	81.265.476.391	157.386.651.823	23.946.699.740	5.589.730.884	2.943.136.602	271.131.695.440
- Thanh lý trong năm	(380.038.515)	(92.792.044.081)	(10.269.465.040)	(43.636.365)	-	(103.485.184.001)
- Mua trong năm	-	452.000.000	1.150.506.061	-	-	1.602.506.061
Số dư cuối năm	80.885.437.876	65.046.607.742	14.827.740.761	5.546.094.519	2.943.136.602	169.249.017.500
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	54.926.822.192	132.358.839.895	22.887.336.040	4.777.967.138	2.247.289.408	217.198.254.673
- Khấu hao trong năm	2.268.642.399	3.299.204.227	757.791.351	206.555.104	196.572.720	6.728.765.801
- Thanh lý trong năm	(380.038.515)	(74.146.785.751)	(10.068.061.060)	-	-	(84.594.885.326)
Số dư cuối năm	56.815.426.076	61.511.258.371	13.577.066.331	4.984.522.242	2.443.862.128	139.332.135.148
Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
- Tại ngày đầu năm	26.338.654.199	25.027.811.928	1.059.363.700	811.763.746	695.847.194	53.933.440.767
- Tại ngày cuối năm	24.070.011.800	3.535.349.371	1.250.674.430	561.572.277	499.274.474	29.916.882.352

* Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 81.063.858.127 đồng.

09- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				
Số dư đầu năm	200.000.000	1.659.582.990	-	1.859.582.990
- Thanh lý trong năm	-	(187.720.000)	-	(187.720.000)
Số dư cuối năm	200.000.000	1.471.862.990	-	1.671.862.990
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	200.000.000	1.659.582.990	-	1.859.582.990
- Thanh lý trong năm	-	(187.720.000)	-	(187.720.000)
Số dư cuối năm	200.000.000	1.471.862.990	-	1.671.862.990
Giá trị còn lại của TSCĐ VH				
- Tại ngày đầu năm	-	-	-	-
- Tại ngày cuối năm	-	-	-	-

- Tài sản cố định vô hình, bao gồm quyền sử dụng đất và giá trị phần mềm máy tính, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất thể hiện các chi phí phát sinh để có quyền sử dụng khu đất nhà văn phòng Xi Nghiệp Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, Thành Phố Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 06 năm. Phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

10- Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư 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	-	-	(3.357.817.481)	-	(3.357.817.481)
Số dư cuối năm	23.354.040.227	1.607.721.600	154.444.324.179	13.399.878.485	192.805.964.491
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 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	-	-	(3.357.817.481)	-	(3.357.817.481)
Số dư 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					
- Tại ngày đầu năm	13.361.269.802	621.021.224	96.289.804.639	409.964.368	110.682.060.033
- Tại ngày cuối năm	12.399.556.726	578.712.764	89.413.436.935	249.642.928	102.641.349.353

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Đất Cuốc tại xã Bắc Tân Uyên, TP Hồ Chí Minh; nhà cửa và máy móc thiết bị của Trung tâm Hội nghị tiệc cưới Thanh Bình; quyền sử dụng đất của nhà máy gạch Bình Phú.

11- Chi phí trả trước	<u>31-12-2025</u>	<u>01-01-2025</u>
a) Ngắn hạn		
- Các khoản khác	27.591.923.856	21.836.475.081
b) Dài hạn		
- Các khoản khác	164.893.704.581	180.883.195.525
Cộng	<u>192.485.628.437</u>	<u>202.719.670.606</u>

12- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
- Thuế giá trị gia tăng	28.916.219.272	40.760.819.139	30.980.830.823	38.696.207.588
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	55.470.353.817	17.516.942.759	10.681.472.233	62.305.824.343
- Thuế thu nhập cá nhân	4.609.612.749	5.692.813.955	7.223.924.732	3.078.501.972
- 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 khác	291.873.086	4.559.412.836	4.851.285.922	-
Cộng	<u>112.160.241.350</u>	<u>147.395.833.025</u>	<u>121.934.306.232</u>	<u>137.621.768.143</u>

Trong đó:

Các khoản phải trả	<u>31-12-2025</u>	<u>01-01-2025</u>
- Thuế giá trị gia tăng	38.696.207.588	28.916.219.272
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	62.305.824.343	55.470.353.817
- Thuế thu nhập cá nhân	3.078.501.972	4.609.612.749
- Thuế tài nguyên	23.611.940.384	11.507.228.095
- Phí bảo vệ môi trường	9.929.293.856	11.364.954.331
- Thuế khác	-	291.873.086
	<u>137.621.768.143</u>	<u>112.160.241.350</u>

13- Phải trả khác	<u>31-12-2025</u>	<u>01-01-2025</u>
a) Ngắn hạn		
- Thù lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các ủy ban; và thưởng cán bộ quản lý điều hành	11.934.949.167	12.973.452.040
- Nhận đặt cọc hợp đồng cho thuê đất	127.694.699.144	184.906.501.774
- Các khoản phải trả khác	28.658.064.848	69.123.915.970
Cộng	<u>168.287.713.159</u>	<u>267.003.869.784</u>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	170.193.290.715	127.896.294.351
Cộng	<u>170.193.290.715</u>	<u>127.896.294.351</u>

14- Vay

	<u>31-12-2025</u>	<u>01-01-2025</u>
a) Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng		
- Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn	516.960.000.000	406.595.000.000
- Ngân hàng TNHH Indovina	49.959.368.954	49.996.185.829
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương	16.566.569.236	10.700.000.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Thành Phố Hồ Chí Minh	50.000.000.000	-
Vay khác		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	2.943.471.610	3.078.019.177
- Cá nhân	35.000.000.000	40.000.000.000
- Công ty TNHH Thương Mại Hoàng Phát Lợi	25.000.000.000	-
Cộng	696.429.409.800	510.369.205.006
b) Vay dài hạn	<u>31-12-2025</u>	<u>01-01-2025</u>
Vay ngân hàng		
- Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn	116.029.625.000	236.770.000.000
Vay khác		
- Công ty TNHH Thương Mại Hoàng Phát Lợi	75.000.000.000	-
Phát hành trái phiếu dài hạn		
- Trái phiếu KSBH2429001	300.000.000.000	300.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(9.266.359.818)	(8.189.998.000)
Cộng	481.763.265.182	528.580.002.000

15- Doanh thu chưa thực hiện

	<u>31-12-2025</u>	<u>01-01-2025</u>
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	19.255.303.529	17.609.867.280
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước	515.905.124.912	526.080.038.595
Cộng	535.160.428.441	543.689.905.875

16- Dự phòng phải trả

	<u>31-12-2025</u>	<u>01-01-2025</u>
a) Dài hạn		
- Dự phòng phải trả khác	26.469.911.225	25.883.625.440
Cộng	26.469.911.225	25.883.625.440

17- Đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty liên kết		31-12-2025		01-01-2025	
Tên công ty	Tình trạng	% sở hữu	Giá gốc đầu tư	% sở hữu	Giá gốc đầu tư
Công ty Cổ phần Xây dựng và SX VLXD Biên Hòa (VLB)	Đang hoạt động	22,05%	566.986.420.000	22,05%	566.986.420.000
			566.986.420.000		566.986.420.000

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

	VLB	TỔNG CỘNG
Giá trị đầu tư:		
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025	566.986.420.000	566.986.420.000
Tăng/(giảm) trong kỳ	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	566.986.420.000	566.986.420.000
Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:		
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025	9.652.693.978	9.652.693.978
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết	66.454.747.076	66.454.747.076
Cổ tức được chia	(11.050.000.000)	(11.050.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	65.057.441.054	65.057.441.054
Giá trị còn lại:		
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025	576.639.113.978	576.639.113.978
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	632.043.861.054	632.043.861.054

18- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Cộng

31-12-2025

3.856.805.812

3.856.805.812

01-01-2025

4.311.019.629

4.311.019.629

19- Vốn chủ sở hữu

a- Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu :

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7
Số dư đầu năm trước	766.312.020.000	1.658.500	192.075.504.149	(3.354.000.000)	1.042.701.350.403	-	1.997.736.533.052
- Mua công ty con	-	-	-	-	-	2.532.951.648	2.532.951.648
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	53.079.503.553	(116.512.626)	52.962.990.927
- Phát hành cổ phiếu	381.479.010.000	228.887.406.000	-	-	-	-	610.366.416.000
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.275.212.212	-	(5.275.212.212)	-	-
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(7.385.297.097)	-	(7.385.297.097)
- Thù lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các ủy ban	-	-	-	-	(4.200.000.000)	-	(4.200.000.000)
- Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(1.225.140.000)	-	-	-	-	(1.225.140.000)
Số dư cuối năm trước	1.147.791.030.000	227.663.924.500	197.350.716.361	(3.354.000.000)	1.078.920.344.647	2.416.439.022	2.650.788.454.530
Số dư đầu năm nay	1.147.791.030.000	227.663.924.500	197.350.716.361	(3.354.000.000)	1.078.920.344.647	2.416.439.022	2.650.788.454.530
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	154.635.829.596	(305.200.184)	154.330.629.412
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	15.317.616.646	-	(15.317.616.646)	-	-
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(21.444.663.304)	-	(21.444.663.304)
- Thù lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các ủy ban	-	-	-	-	(5.000.000.000)	-	(5.000.000.000)
Số dư cuối năm	1.147.791.030.000	227.663.924.500	212.668.333.007	(3.354.000.000)	1.191.793.894.293	2.111.238.838	2.778.674.420.638

b- Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

- Vốn góp của các cổ đông

- Vốn góp của các đối tượng khác

Cộng

31-12-2025

1.147.791.030.000

-

1.147.791.030.000

01-01-2025

1.147.791.030.000

-

1.147.791.030.000

c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu

+ Vốn góp đầu năm

+ Vốn góp tăng trong kỳ

+ Vốn góp giảm trong kỳ

+ Vốn góp cuối kỳ

- Cổ tức, lợi nhuận đã chia

- Vốn khác của chủ sở hữu

1.147.791.030.000

-

-

1.147.791.030.000

-

-

1.147.791.030.000

-

-

1.147.791.030.000

-

-

d- Cổ tức

d- Cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

+ Cổ phiếu phổ thông

+ Cổ phiếu ưu đãi

- Số lượng cổ phiếu được mua lại

+ Cổ phiếu phổ thông

+ Cổ phiếu ưu đãi

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

+ Cổ phiếu phổ thông

+ Cổ phiếu ưu đãi

+ Cổ phiếu Nhà nước nắm giữ

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :

31-12-2025

114.779.103

114.779.103

114.779.103

-

(335.400)

(335.400)

-

114.443.703

114.443.703

-

-

10.000

01-01-2025

114.779.103

114.779.103

114.779.103

-

(335.400)

(335.400)

-

114.443.703

114.443.703

-

-

10.000

e- Các quỹ của doanh nghiệp:	31-12-2025	01-01-2025
- Quỹ đầu tư phát triển	212.668.333.007	197.350.716.361

g- Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể

- Lợi nhuận chưa phân phối	1.191.793.894.293	1.078.920.344.647
----------------------------	-------------------	-------------------

VI - Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Quý IV - 2025	Đơn vị tính : đồng Quý IV - 2024
1 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)	180.957.298.611	119.035.967.646
Trong đó		
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	155.576.853.941	85.916.857.345
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	-	11.491.150.000
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian	25.380.444.670	21.627.960.301
2 - Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)		
- Hàng bán trả lại	-	-
Cộng	-	-
3 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)	180.957.298.611	119.035.967.646
Trong đó		
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	155.576.853.941	85.916.857.345
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	-	11.491.150.000
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian	25.380.444.670	21.627.960.301
4 - Giá vốn hàng bán (Mã số 11)	Quý IV - 2025	Quý IV - 2024
- Giá vốn của thành phẩm đã bán và dịch vụ đã cung cấp	118.771.669.278	65.113.071.986
- Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	-	521.063.174
- Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian	5.764.492.593	5.406.789.267
Cộng	124.536.161.871	71.040.924.427
5 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)	Quý IV - 2025	Quý IV - 2024
- Lãi tiền gửi	255.557.062	174.270.520
- Lãi cho vay	8.691.412.571	31.878.277.410
Cộng	8.946.969.633	32.052.547.930
6 - Chi phí tài chính (Mã số 22)	Quý IV - 2025	Quý IV - 2024
- Chi phí lãi vay	15.426.219.209	38.243.737.623
- Chi phí khác	-	36.575.423
Cộng	15.426.219.209	38.280.313.046
7- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)	Quý IV - 2025	Quý IV - 2024
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.019.684.249	9.899.512.172
Cộng	7.019.684.249	9.899.512.172
8 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)	Quý IV - 2025	Quý IV - 2024
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(5.966.916.514)	(54.043.477)
Cộng	(5.966.916.514)	(54.043.477)

9 - Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	<u>Quý IV - 2025</u>	<u>Quý IV - 2024</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	37.130.599.123	32.941.120.118
- Chi phí nhân công	17.043.541.135	12.332.480.160
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.560.246.795	3.555.041.647
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	87.444.434.361	32.255.320.292
- Chi phí khác bằng tiền	5.906.181.916	8.041.302.844
Cộng	151.085.003.330	89.125.265.061

10 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Mã số 70)	<u>Quý IV - 2025</u>	<u>Quý IV - 2024</u>
Lợi nhuận sau thuế	40.071.697.365	19.581.361.571
Quỹ khen thưởng phúc lợi	(4.323.189.294)	(2.702.548.659)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty	35.748.508.071	16.878.812.912
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	114.443.703	114.443.703
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	312	147

VII – Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Đơn vị tính:)

1-Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

2 - Nghiệp vụ và số dư các bên có liên quan

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

	<u>Quý IV - 2025</u>	<u>Quý IV - 2024</u>
Thù lao và tiền lương của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám Đốc và Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT:	3.206.062.000	2.427.440.000

Trong quý, nhóm công ty đã có các giao dịch với công ty liên kết như sau:

Phải thu khác ngắn hạn	<u>Quý IV - 2025</u>	<u>Quý IV - 2024</u>
VLB Cổ tức	15.450.000.000	25.000.000.000
	15.450.000.000	25.000.000.000

Vào ngày cuối năm báo cáo, số dư các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan, công ty liên kết như sau:

Phải thu khác ngắn hạn	<u>31-12-2025</u>	<u>01-01-2025</u>
VLB	-	25.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	<u>31-12-2025</u>	<u>01-01-2025</u>
Bà Vũ Tố Uyên	10.000.000.000	36.800.000.000

3 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế của quý IV/2025 so với cùng năm quý IV/2024 :

Chỉ tiêu	<u>Quý IV - 2025</u>	<u>Quý IV - 2024</u>	<u>Chênh lệch</u>	<u>% tăng/giảm</u>
Doanh thu	191.313.388.516	156.757.845.173	34.555.543.343	22%
Chi Phí	150.268.834.248	127.397.588.679	22.871.245.569	18%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	39.991.786.533	19.514.787.799	20.476.998.734	105%

Nguyên nhân :

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý IV/2025 tăng 105% so với quý IV/2024 chủ yếu là do:

+ Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 52% (tăng 62 tỷ đồng) so với cùng kỳ

VIII- Những thông tin khác

- 1 - Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác.
- 2 - Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán năm.
- 3 - Thông tin về các bên có liên quan.
- 4 - Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước).
- 5 - Thông tin về hoạt động liên tục.
- 6- Những thông tin khác:

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lương Trọng Tín

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Hoàng Tâm



Lập, ngày 28 tháng 01 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Đình Hà

