

**Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng  
Bình Dương**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



**Shape the future  
with confidence**

# Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 55

# Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4603000226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương (nay là Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 27 tháng 4 năm 2006, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3700148825 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán KSB theo Quyết định số 164/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 20 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty 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); sản xuất và kinh doanh nước uống tinh khiết; xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cụm công nghiệp; cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị 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	bỏ 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.

# Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính 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



Shape the future  
with confidence

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

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 12315199/E-68658766-FN/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.



Shape the future  
with confidence

### 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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.094.703.346.161</b>	<b>2.013.574.626.937</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>404.335.526.129</b>	<b>15.826.811.638</b>
111	1. Tiền		354.335.526.129	15.826.811.638
112	2. Khoản tương đương tiền		50.000.000.000	-
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>8.360.000.000</b>	<b>8.360.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.1	8.360.000.000	8.360.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.635.380.821.809</b>	<b>1.945.371.437.623</b>
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)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>17.054.179.214</b>	<b>21.466.981.472</b>
141	1. Hàng tồn kho		17.054.179.214	21.466.981.472
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>29.572.819.009</b>	<b>22.549.396.204</b>
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

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.076.315.942.222</b>	<b>2.913.738.030.059</b>
<b>210</b>	<b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.255.128.041.183</b>	<b>1.067.387.085.654</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	1.255.128.041.183	1.067.387.085.654
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>29.916.882.352</b>	<b>53.933.440.767</b>
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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>102.641.349.353</b>	<b>110.682.060.033</b>
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)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>900.529.473.434</b>	<b>894.909.685.571</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		900.529.473.434	894.909.685.571
<b>250</b>	<b>V. Khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>601.143.861.054</b>	<b>576.639.113.978</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	601.143.861.054	576.639.113.978
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>186.956.334.846</b>	<b>210.186.644.056</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	164.633.545.352	180.883.195.525
262	2. Tài sản thuê 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
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.171.019.288.383</b>	<b>4.927.312.656.996</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.391.079.215.574</b>	<b>2.276.524.202.466</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.196.747.623.540</b>	<b>1.068.084.242.080</b>
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 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
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.194.331.592.034</b>	<b>1.208.439.960.386</b>
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
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.779.940.072.809</b>	<b>2.650.788.454.530</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27.1</b>	<b>2.779.940.072.809</b>	<b>2.650.788.454.530</b>
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
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.171.019.288.383</b>	<b>4.927.312.656.996</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

  
Lương Trọng Tín  
Người lập

  
Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng

  
Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO 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 lãi 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)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025


VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		155.596.281.583	52.962.990.927
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		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	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	35	1.175	477

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



  
Lương Trọng Tín  
Người lập

  
Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng

  
Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>174.867.988.180</b>	<b>83.693.312.434</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	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 (40.724.950.121)	29.821.871.360 5.342.341.613
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(119.101.809.124)	(156.699.690.134)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư			
06	Chi phí lãi vay	30	116.706.632.573	141.479.304.262
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>153.590.213.779</b>	<b>103.637.139.535</b>
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)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>474.405.291.652</b>	<b>321.893.925.712</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(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	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức được chia		41.268.015.988	97.925.599.861
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(222.898.225.137)</b>	<b>(887.254.504.041)</b>


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


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

  
Lương Trọng Tín  
Người lập

  
Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng

  
Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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:

Công ty	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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

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

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.



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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Thuê tài sản (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

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

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

**3.8 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.

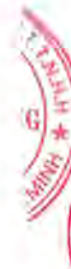
Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.11 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 mỗi 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

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

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

**3.13 Các khoản 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 căn trừ 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 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 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.

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

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

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

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

#### 3.22 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.

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

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

**3.24 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 KIẾN 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 (*)	<u>50.000.000.000</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>404.335.526.129</u></b>	<b><u>15.826.811.638</u></b>

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng 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 (tiếp theo)  
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
<b>Phải thu từ hoạt động khác</b>	<b>18.000.000.000</b>	<b>18.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT	18.000.000.000	18.000.000.000
<b>Phải thu từ hoạt động kinh doanh khoáng sản và cung cấp dịch vụ</b>	<b>13.610.873.713</b>	<b>39.005.377.068</b>
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
<b>Phải thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê khu công nghiệp</b>	<b>124.268.866.942</b>	<b>111.653.230.363</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>155.879.740.655</b>	<b>168.658.607.431</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 10)	(40.494.703.478)	(51.805.939.384)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>115.385.037.177</b>	<b>116.852.668.047</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>152.132.675.176</b>	<b>454.928.714.943</b>

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

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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

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

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	<u>2.861.089.890</u>	Quá hạn	11
<b>TỔNG CỘNG (*)</b>	<b><u>276.566.089.890</u></b>		

(\*) 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 (tiếp theo)  
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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.091.297.019.566</b>	<b>1.162.128.964.743</b>
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
<b>Dài hạn</b>	<b>1.255.128.041.183</b>	<b>1.067.387.085.654</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.346.425.060.749</u></b>	<b><u>2.229.516.050.397</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
- 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 Cước 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.		

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09-DN/HN

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

**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**

	VND	
	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 và sử dụng trong năm	(48.039.582.456)	(1.491.588.338)
Số cuối năm	<u>40.494.703.478</u>	<u>81.805.939.384</u>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>51.781.971.956</u>	<u>(40.494.703.478)</u>	<u>11.287.268.478</u>	<u>117.316.458.655</u>	<u>(81.805.939.384)</u>	<u>35.510.519.271</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.054.179.214</u></b>	<b><u>21.466.981.472</u></b>

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>27.852.083.085</b>	<b>21.836.475.081</b>
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
<b>Dài hạn</b>	<b>164.633.545.352</b>	<b>180.883.195.525</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>192.485.628.437</u></b>	<b><u>202.719.670.606</u></b>

(\*) 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).

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

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

						VND
	<i>Nhà xưởng và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
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
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	28.748.443.884	82.071.272.526	20.839.582.509	3.496.254.017	1.186.409.329	136.341.962.265
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
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)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
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



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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
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	<u>23.354.040.227</u>	<u>1.607.721.600</u>	<u>154.444.324.179</u>	<u>13.399.878.485</u>	<u>192.805.964.491</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	-	-	-
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
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	<u>(10.954.483.501)</u>	<u>(1.029.008.836)</u>	<u>(65.030.887.244)</u>	<u>(13.150.235.557)</u>	<u>(90.164.615.138)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>13.361.269.802</u>	<u>621.021.224</u>	<u>96.289.804.639</u>	<u>409.964.368</u>	<u>110.682.060.033</u>
Số cuối năm	<u>12.399.556.726</u>	<u>578.712.764</u>	<u>89.413.436.935</u>	<u>249.642.928</u>	<u>102.641.349.353</u>

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong *Thuyết minh số 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 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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
<b>TỔNG CỘNG (**)</b>	<b>900.529.473.434</b>	<b>894.909.685.571</b>

(\*) 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 (Thuyết minh số 16.1)	8.360.000.000	8.360.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	601.143.861.054	576.639.113.978
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>609.503.861.054</b>	<b>584.999.113.978</b>

**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 (tiếp theo)  
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)

**16.2 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	<u>601.143.861.054</u>	22,05	<u>576.639.113.978</u>

(i) Toàn bộ cổ số 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:

	VND
	VLB
<b>Giá trị đầu tư:</b>	
Số đầu năm và cuối năm	<u>566.986.420.000</u>
<b>Phản lũy kế lại sau khi mua công ty liên kết:</b>	
Số đầu năm	9.652.693.978
Cổ tức được chia	(41.950.000.000)
Phản lũy từ công ty liên kết	<u>66.454.747.076</u>
Số cuối năm	<u>34.157.441.054</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>576.639.113.978</u>
Số cuối năm	<u>601.143.861.054</u>

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

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<i>VND</i>
	<i>Lợi thế thương mại</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và cuối năm	<u>71.406.939.721</u>
<b>Phân bổ lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(46.414.510.819)
Phân bổ trong năm	<u>(7.140.693.972)</u>
Số cuối năm	<u>(53.555.204.791)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>24.992.428.902</u>
Số cuối năm	<u>17.851.734.930</u>

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Thương Mại Hoàng Phát Lợi	51.884.003.935	8.678.104.711
Công ty TNHH Ngọc Lợi	14.633.442.013	-
Khác	<u>14.779.085.398</u>	<u>23.100.735.105</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>81.296.531.346</u></b>	<b><u>31.778.839.816</u></b>

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Ngọc Lợi	7.712.459.633	19.729.860.115
Công ty TNHH Thương mại Hoàng Phát Lợi	-	41.373.200.073
Khác	<u>323.265.360</u>	<u>253.911.755</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.035.724.993</u></b>	<b><u>61.356.971.943</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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)	-
<b>TỔNG CỘNG (*)</b>	<b>112.160.241.350</b>	<b>149.331.399.931</b>	<b>(121.955.074.365)</b>	<b>139.536.566.916</b>

(\*) 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.061.133.503</b>	<b>25.789.758.170</b>

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

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



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

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>164.726.569.374</b>	<b>267.003.869.784</b>
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 thưởng 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
<b>Dài hạn</b>	<b>170.193.290.715</b>	<b>127.896.294.351</b>
Nhận ký cược, ký quỹ (***)	170.193.290.715	127.896.294.351
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>334.919.860.089</b>	<b>394.900.164.135</b>
<i>Trong đó:</i>		
- 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.

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09-DN/HN

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

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Trả nợ vay	Phân loại lại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
						VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>510.369.205.006</b>	<b>753.949.711.032</b>	<b>(779.887.881.238)</b>	<b>211.998.375.000</b>	-	<b>696.429.409.800</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	167.840.185.829	487.240.147.792	(369.624.395.431)	-	-	285.455.938.190
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	299.451.000.000	159.700.000.000	(323.119.375.000)	211.998.375.000	-	348.030.000.000
Vay ngắn hạn các bên khác (Thuyết minh số 24.3)	43.078.019.177	107.009.563.240	(87.144.110.807)	-	-	62.943.471.610
<b>Dài hạn</b>	<b>528.580.002.000</b>	<b>162.939.818.182</b>	<b>- (211.998.375.000)</b>	<b>2.241.820.000</b>	<b>2.241.820.000</b>	<b>481.763.265.182</b>
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	236.770.000.000	91.258.000.000	- (211.998.375.000)	-	-	116.029.625.000
Vay dài hạn bên liên quan (Thuyết minh số 22.4)	-	75.000.000.000	-	-	-	75.000.000.000
Trái phiếu thường (Thuyết minh số 24.5)	300.000.000.000	-	-	-	-	300.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 24.5)	(8.189.998.000)	(3.318.181.818)	-	-	2.241.820.000	(9.266.359.818)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.038.949.207.006</b>	<b>916.889.529.214</b>	<b>(779.887.881.238)</b>	<b>-</b>	<b>2.241.820.000</b>	<b>1.178.192.674.982</b>



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

**24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**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 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn	<u>464.059.625.000</u>	Từ ngày 5 tháng 8 năm 2026 đến ngày 31 tháng 3 năm 2028	10,5 – 11	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 Cuốc (Thuyết minh số 15).
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả	348.030.000.000			
- Vay dài hạn	116.029.625.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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 các khoản vay ngắn hạn từ các bên khác được trình bày như sau:

Bên vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm
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)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.943.471.610</b>				

**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:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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)**

**24.5 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	<u>(9.266.359.818)</u>	<u>(8.189.998.000)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>290.733.640.182</u></b>	<b><u>291.810.002.000</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	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 m<sup>2</sup> đang tồn tại thuộc 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 THƯỜNG, PHÚC LỢI**

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

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

**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 thối việc	2.408.850.000	328.399.450	(408.513.200)	2.328.736.250
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>25.883.625.440</u></b>	<b><u>2.181.128.013</u></b>	<b><u>(1.594.842.228)</u></b>	<b><u>26.469.911.225</u></b>

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09-DN/HN

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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**27.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu**

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng thiểu số	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	766.312.020.000	1.658.500	(3.354.000.000)	192.075.504.149	1.042.701.350.403	-	1.997.736.533.052
Mua công ty con	-	-	-	-	-	2.532.951.648	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	-	-	-	-	53.079.503.553	(116.512.626)	52.962.990.927
Trích quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	5.275.212.212	(5.275.212.212)	-	-
Trích 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 cuối năm	<u>1.147.791.030.000</u>	<u>227.663.924.500</u>	<u>(3.354.000.000)</u>	<u>197.350.716.361</u>	<u>1.078.920.344.647</u>	<u>2.416.439.022</u>	<u>2.650.788.454.530</u>
<b>Năm nay</b>							
Số đầu 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	2.650.788.454.530
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	155.901.481.767	(305.200.184)	155.596.281.583
Trích quỹ đầu tư, phát triển (*)	-	-	-	15.317.616.646	(15.317.616.646)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(21.444.663.304)	-	(21.444.663.304)
Thù lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các Ủy ban (*)	-	-	-	-	(5.000.000.000)	-	(5.000.000.000)
Số cuối năm	<u>1.147.791.030.000</u>	<u>227.663.924.500</u>	<u>(3.354.000.000)</u>	<u>212.668.333.007</u>	<u>1.193.059.546.464</u>	<u>2.111.238.838</u>	<u>2.779.940.072.809</u>

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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**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**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	114.779.103	114.779.103
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	114.779.103	114.779.103
Số lượng cổ phiếu quỹ (*)		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(335.400)	(335.400)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	114.443.703	114.443.703

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

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

11/01/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	1.147.791.030.000	766.312.020.000
Tăng trong năm	-	381.479.010.000
Số cuối năm	<u>1.147.791.030.000</u>	<u>1.147.791.030.000</u>

**28. DOANH THU**

**28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu</b>	<b>710.881.303.837</b>	<b>401.275.176.502</b>
<i>Trong đó:</i>		
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
<b>Giảm trừ doanh thu</b>	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b><u>710.881.303.837</u></b>	<b><u>401.275.176.502</u></b>

(\*) 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	
	<i>Doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê</i>	<i>Doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê</i>
Doanh thu thuần	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	<u>100.840.775.477</u>	<u>1.467.854.532</u>	<u>91.888.787.908</u>	<u>2.802.349.190</u>

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

**28. DOANH THU (tiếp theo)**

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>43.808.664.426</u></b>	<b><u>122.362.758.215</u></b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>421.409.935.006</u></b>	<b><u>223.598.941.431</u></b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>117.426.439.357</u></b>	<b><u>141.582.899.643</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>21.868.704.700</b>	<b>14.392.764.968</b>
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
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>73.265.949.080</b>	<b>56.565.636.616</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>95.134.653.780</b>	<b>70.958.401.584</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>516.544.588.786</b>	<b>294.557.343.015</b>

**33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>24.578.650.991</b>	<b>22.975.767.379</b>
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
<b>Chi phí khác</b>	<b>(36.884.350.007)</b>	<b>(61.013.536.677)</b>
Tiền điện	(12.879.346.720)	(13.622.106.159)
Chi phí thanh lý hợp đồng và phạt	(9.457.929.191)	(8.453.982.645)
Khác	(14.547.074.096)	(38.937.447.873)
<b>LỖ KHÁC</b>	<b>(12.305.699.016)</b>	<b>(38.037.769.298)</b>

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

**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	<u>229.875.999</u>	<u>16.013.539</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>19.431.741.532</u> <u>(160.034.935)</u>	<u>30.456.217.327</u> <u>274.104.180</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.271.706.597</u></b>	<b><u>30.730.321.507</u></b>

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

(\*) 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 (tiếp theo)  
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:

	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
	VND			
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)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>4.471.054.564</b>	<b>4.311.019.629</b>		
<b>Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>160.034.935</b>	<b>(274.104.180)</b>

**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	VND	
				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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>102.559.531.230</b>	<b>(34.844.556.449)</b>	<b>- 67.714.974.781</b>

(\*) 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.

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

**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:

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	155.901.481.767	53.079.503.553
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)</i>	<u>(21.444.663.304)</u>	<u>(7.385.297.097)</u>
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	<u>114.443.703</u>	<u>95.788.097</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- <i>Lãi cơ bản (VND)</i>	1.175	477
- <i>Lãi suy giảm (VND)</i>	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 (tiếp theo)  
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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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 Nguyễn Bình	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Đình Hà	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Lê Hoài Nam	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Đông	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Đình Vũ Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nhật	Phó Tổng Giám đốc
Bà Vũ Tố Uyên	Người có quan hệ mật thiết với thành viên chủ chốt

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		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:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>			
VLB	Cổ tức	<u>30.900.000.000</u>	<u>25.000.000.000</u>
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>			
Bà Vũ Tố Uyên	Mượn không lãi suất	10.000.000.000	36.800.000.000
Ông Trần Đình Hà	Thù lao	<u>26.000.000</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>10.026.000.000</u></b>	<b><u>36.800.000.000</u></b>

**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
<b>Thù lao và tiền lương của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>11.881.979.875</b>	<b>7.523.280.089</b>
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
<b>Thù lao của Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị</b>	<b>1.040.000.000</b>	<b>743.400.000</b>
Ông Hoàng Nguyên Bình	520.000.000	371.700.000
Ông Tôn Thất Diên Khoa	<u>520.000.000</u>	<u>371.700.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.921.979.875</u></b>	<b><u>8.266.680.089</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.577.010.578</b>	<b>9.851.672.443</b>

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.153.366.060.032</b>	<b>1.200.118.861.365</b>

***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.

## Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	VND			
	<i>Hoạt động kinh doanh khoáng sản</i>	<i>Hoạt động cho thuê khu công nghiệp</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Doanh thu thuần</b>				
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
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	143.127.102.862	146.344.265.969	-	289.471.368.831
Chi phí không phân bổ				(95.134.653.780)
Doanh thu hoạt động tài chính				43.808.664.426
Chi phí tài chính				(117.426.439.357)
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				66.454.747.076
Lợi nhuận khác				(12.305.699.016)
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
				<b><u>155.596.281.583</u></b>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>				
<b>Tài sản và công nợ</b>				
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
				<b><u>5.171.019.288.383</u></b>
<b>Tổng tài sản</b>				
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
				<b><u>2.389.361.415.391</u></b>
<b>Tổng công nợ</b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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 :

	VND			
	<i>Hoạt động kinh doanh khoáng sản</i>	<i>Hoạt động cho thuê khu công nghiệp</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	242.111.756.933	159.163.419.569	-	401.275.176.502
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
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)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>				<b>52.962.990.927</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>				
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
<b>Tổng tài sản</b>				<b>4.927.312.656.996</b>
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
<b>Tổng công nợ</b>				<b>2.276.524.202.466</b>

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

**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.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Lương Trọng Tín  
Người lập



Nguyễn Hoàng Tâm  
Kế toán trưởng



Trần Đình Hà  
Tổng Giám đốc

