



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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ III - 2026

- | | |
|---|-------------------|
| 1- Báo cáo tình hình tài chính riêng | (Mẫu số B01 - DN) |
| 2- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | (Mẫu số B02 - DN) |
| 3- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | (Mẫu số B03 - DN) |
| 4- Thuyết minh báo cáo tài chính | (Mẫu số B09 - DN) |

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ III NĂM 2026

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính : đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.738.347.119.219	1.944.508.150.129
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	4.345.308.533	102.687.013.762
1. Tiền	111		4.345.308.533	52.687.013.762
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	50.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		868.987.933.837	949.317.257.505
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.02	868.987.933.837	949.317.257.505
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		810.076.110.130	849.278.788.317
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	219.910.539.308	149.721.389.615
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		584.983.111.736	583.262.331.134
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.04	51.807.875.383	156.789.771.046
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(46.625.416.297)	(40.494.703.478)
IV. Hàng tồn kho	140		22.057.644.723	15.775.064.195
1. Hàng tồn kho	141	V.05	22.057.644.723	15.775.064.195
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		32.880.121.996	27.450.026.350
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.10	32.880.121.996	27.450.026.350
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.703.206.829.332	3.237.177.247.390
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		1.253.545.493.198	1.252.045.298.073
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.04	1.253.545.493.198	1.252.045.298.073
II. Tài sản cố định	220		24.061.988.873	25.569.906.306
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	23.941.238.871	25.569.906.306
- Nguyên giá	222		119.602.134.216	118.643.904.983
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(95.660.895.345)	(93.073.998.677)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	120.750.002	-
- Nguyên giá	228		1.743.262.990	1.582.262.990
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.622.512.988)	(1.582.262.990)
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.09	99.473.541.485	102.641.349.353
- Nguyên giá	241		157.508.210.885	157.508.210.885
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(58.034.669.400)	(54.866.861.532)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		547.991.981.283	437.171.968.627
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.06	547.991.981.283	437.171.968.627
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		1.664.081.643.200	1.293.007.926.743
1. Đầu tư vào công ty con	261		653.803.700.000	653.803.700.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.006.750.000.000	475.000.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	(291.064.562)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		3.527.943.200	164.495.291.305
VII. Tài sản dài hạn khác	270		114.052.181.293	126.740.798.288
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.10	108.416.814.350	121.431.440.464
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	V.16	5.635.366.943	5.309.357.824
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		5.441.553.948.551	5.181.685.397.519

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ III NĂM 2026

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính : đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.726.211.875.851	2.487.823.448.586
I. Nợ ngắn hạn	310		1.088.541.422.427	1.208.212.151.551
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		283.038.739.860	79.650.311.405
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		28.087.896.716	7.968.818.154
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn	314	V.11	162.458.780.322	138.626.000.202
5. Phải trả người lao động	315		2.568.322.767	2.615.885.672
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		63.591.179.774	51.557.424.747
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.14	23.694.136.003	19.255.303.529
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.12	178.604.339.765	163.901.393.975
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13	291.615.410.824	696.429.409.800
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		54.882.616.396	48.207.604.067
II. Nợ dài hạn	330		1.637.670.453.424	1.279.611.297.035
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.14	498.295.257.632	515.905.124.912
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.12	170.193.290.715	170.193.290.715
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.13	942.669.731.493	569.102.753.423
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.15	26.512.173.584	24.410.127.985
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.715.342.072.700	2.693.861.948.933
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	2.715.342.072.700	2.693.861.948.933
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.147.791.030.000	1.147.791.030.000
2. Thặng dư vốn	412		227.663.924.500	227.663.924.500
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(3.354.000.000)	(3.354.000.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		227.790.507.383	211.604.734.900
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.115.450.610.817	1.110.156.259.533
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		1.107.943.169.041	1.110.156.259.533
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		7.507.441.776	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.441.553.948.551	5.181.685.397.519

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lương Trọng Tín

Nguyễn Hoàng Tâm



CÔNG TY CỔ PHẦN
KHOÁNG SẢN
VÀ XÂY DỰNG
BÌNH DƯƠNG

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ
XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG
DN: c=VN, st=Hố Chí Minh,
l=Thành phố Thủ Đức,
cn=CÔNG TY CỔ PHẦN
KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG
BÌNH DƯƠNG,
0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:3700148825
Date: 2026.10.29 14:04:28
+07'00'

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
QUÝ III NĂM 2026

Đơn vị tính : đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	250.407.264.094	250.076.346.423	704.646.315.145	454.887.807.141
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.3	250.407.264.094	250.076.346.423	704.646.315.145	454.887.807.141
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	163.092.301.175	142.915.817.309	472.599.026.733	264.545.569.260
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		87.314.962.919	107.160.529.114	232.047.288.412	190.342.237.881
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	15.327.004.887	190.926.461.774	74.324.496.048	315.093.107.389
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	46.585.274.597	46.662.331.500	125.093.788.340	146.420.223.400
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24	VI.6	44.689.959.904	45.977.657.909	120.195.175.987	109.262.800.516
9. Chi phí bán hàng	25		18.598.036.381	8.781.746.770	49.073.723.647	12.331.885.122
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		13.049.573.292	14.348.119.789	38.764.173.493	37.691.830.730
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		24.409.083.536	228.294.792.829	93.440.098.980	308.991.406.018
12. Thu nhập khác	31		769.462.030	2.084.964.672	1.741.330.325	20.934.160.230
13. Chi phí khác	32		3.398.437.251	10.354.345.415	26.301.480.909	26.800.835.268
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(2.628.975.221)	(8.269.380.743)	(24.560.150.584)	(5.866.675.038)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		21.780.108.315	220.025.412.086	68.879.948.396	303.124.730.980
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	6.940.881.169	1.812.684.861	17.415.413.359	2.406.410.425
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.8	75.060.086	637.920.481	(326.009.119)	77.755.819
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		14.764.167.060	217.574.806.744	51.790.544.156	300.640.564.736

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2026
TỔNG GIÁM ĐỐC

Lương Trọng Tín

Nguyễn Hoàng Tâm



Trần Đình Hà

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp trực tiếp)
QUÝ III NĂM 2026

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1.151.077.735.337	541.326.739.181
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(766.267.953.370)	(271.774.346.866)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(24.083.161.667)	(14.320.985.943)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(113.672.383.015)	(85.478.399.889)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(19.128.572.681)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		125.435.048.145	341.620.695.696
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(67.427.471.319)	(64.670.962.884)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		285.933.241.430	446.702.739.295
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(54.374.176.756)	(314.942.100.000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(591.970.000.000)	(333.981.305.310)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		879.546.835.563	233.293.430.161
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(618.410.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		33.880.313.258	63.975.507.928
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(351.327.027.935)	(351.654.467.221)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.092.420.502.921	659.958.790.766
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.125.368.421.645)	(743.195.066.552)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(32.947.918.724)	(83.236.275.786)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 =20+30+40)	50		(98.341.705.229)	11.811.996.288
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		102.687.013.762	13.343.676.794
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 =50+60+61)	70		4.345.308.533	25.155.673.082

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2026
TỔNG GIÁM ĐỐC


Lương Trọng Tín


Nguyễn Hoàng Tâm




Trần Đình Hà

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ III NĂM 2026

I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

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

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

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

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

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

3- Ngành nghề kinh doanh:

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

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

5- Tổng số cán bộ công nhân viên Công ty tại ngày 30/09/2026 là 132 người

6- Cấu trúc doanh nghiệp:

- Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 03 công ty con trực tiếp và 01 công ty con gián tiếp:
 - + Hợp Tác Xã Dịch Vụ Vận Tải - Khai Khoáng Thăng Long. Tỷ lệ góp vốn là 100 %
 - + Công ty trách nhiệm hữu hạn Cao lanh Minh Long KSB. Tỷ lệ góp vốn là 100 %
 - + Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Công Nghiệp KSB (trước đây là Cty TNHH Đầu Tư KSB). Tỷ lệ góp vốn là 100 %
 - + Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước. Tỷ lệ góp vốn là 93,24 % (công ty con gián tiếp)
- Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 01 công ty liên kết gián tiếp:
 - + Công ty Cổ phần Xây dựng và SX VLXD Biên Hòa. Tỷ lệ góp vốn là 22,05 % (Công ty liên kết gián tiếp)

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

1- Niên độ kế toán : bắt đầu từ ngày 01/01/2026 kết thúc vào ngày 31/12/2026

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

III- Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1- Chế độ kế toán áp dụng: Theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính.

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

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

IV- Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

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

2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có nắm hạn với mục đích thu lãi hàng năm.

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty con

- Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

- Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

4- Nguyên tắc ghi nhận nợ phải thu:

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

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

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

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

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

- Chi tiết thời gian khấu hao như sau:

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

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

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

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

7- Nguyên tắc ghi nhận thuê tài sản:

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

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

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

- Chi tiết thời gian khấu hao như sau:

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

8- Nguyên tắc ghi nhận thuê hoạt động:

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

Công ty là bên cho thuê

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

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

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

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

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

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

11- Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí chờ phân bổ dài hạn :

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

12- Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu phát hành :

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

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

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

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

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

13- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu :

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

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

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

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

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

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

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

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

15- Ngoại tệ:

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

16- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:

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

17- Thuế:

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

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

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

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

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

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

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

18- Các quỹ:

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

V-Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính:

Đơn vị tính : đồng

01- Tiền và các khoản tương đương tiền	30-09-2026	01-01-2026
- Tiền	4.345.308.533	52.687.013.762
- Các khoản tương đương tiền	-	50.000.000.000
Cộng	4.345.308.533	102.687.013.762

02- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - ngắn hạn	30-09-2026	01-01-2026
- Tiền gửi có kỳ hạn	33.860.000.000	8.360.000.000
- Lợi nhuận cố định được chia từ Hợp đồng hợp tác đầu tư	104.076.893.744	75.216.976.344
- Hợp đồng hợp tác đầu tư	170.000.000.000	170.000.000.000
- Cho vay	561.051.040.093	695.740.281.161
Cộng	868.987.933.837	949.317.257.505

03- Phải thu của khách hàng	30-09-2026	01-01-2026
-Phải thu của hoạt động sản xuất kinh doanh	103.198.953.431	32.019.559.421
-Phải thu của hoạt động cho thuê khu công nghiệp	116.711.585.877	117.701.830.194
Cộng	219.910.539.308	149.721.389.615

	30-09-2026		01-01-2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
04- Phải thu khác				
a) Ngắn hạn				
- Phải thu từ thanh lý công ty liên kết	-	-	33.500.000.000	-
- Tạm ứng và đền bù đất	36.788.114.017	-	121.636.645.569	-
- Phải thu từ lợi nhuận được chia	15.000.000.000	-	-	-
- Các khoản phải thu khác	19.761.366	-	1.653.125.477	-
Cộng	51.807.875.383		156.789.771.046	
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ;	31.565.493.198	-	30.065.298.073	-
- Khoản đền bù giải phóng mặt bằng	1.221.980.000.000	-	1.221.980.000.000	-
Cộng	1.253.545.493.198		1.252.045.298.073	

	30-09-2026		01-01-2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
05- Hàng tồn kho				
- Nguyên liệu, vật liệu	502.745.472	-	397.285.832	-
- Thành phẩm	21.476.621.089	-	15.299.500.201	-
- Hàng hóa	78.278.162	-	78.278.162	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	22.057.644.723		15.775.064.195	

06- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	30-09-2026	01-01-2026
- Tổng chi phí XD CB dở dang	547.991.981.283	437.171.968.627
Trong đó: Những công trình lớn:		
+ KCN Đất Cuốc	196.025.944.280	194.084.219.699
+ Mô đá Tam Lập	190.676.715.581	163.425.973.024
+ Mô sét Phước Hoà	66.798.087.738	55.307.268.893
+ Mô đá Tân Mỹ	62.183.239.095	2.415.541.181
+ XD CB khác	32.307.994.589	21.938.965.830
Cộng	547.991.981.283	437.171.968.627

07- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	57.791.553.414	44.159.427.719	11.808.750.094	4.884.173.756	118.643.904.983
- Mua trong kỳ	573.460.000	96.980.000	-	679.636.852	1.350.076.852
- Thanh lý trong kỳ	-	-	-	(391.847.619)	(391.847.619)
Số dư cuối kỳ	58.365.013.414	44.256.407.719	11.808.750.094	5.171.962.989	119.602.134.216
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	38.797.424.738	39.715.492.552	9.890.061.681	4.671.019.706	93.073.998.677
- Khấu hao trong kỳ	1.234.356.196	1.044.036.019	527.021.586	173.330.486	2.978.744.287
- Thanh lý trong kỳ	-	-	-	(391.847.619)	(391.847.619)
Số dư cuối kỳ	40.031.780.934	40.759.528.571	10.417.083.267	4.452.502.573	95.660.895.345
Giá trị còn lại của TSCĐ HH					
- Tại ngày đầu năm	18.994.128.676	4.443.935.167	1.918.688.413	213.154.050	25.569.906.306
- Tại ngày cuối kỳ	18.333.232.480	3.496.879.148	1.391.666.827	719.460.416	23.941.238.871

* Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 66.514.051.740 đồng

08- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình			
Số dư đầu năm	200.000.000	1.382.262.990	1.582.262.990
- Mua trong kỳ	-	161.000.000	161.000.000
Số dư cuối kỳ	200.000.000	1.543.262.990	1.743.262.990
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	200.000.000	1.382.262.990	1.582.262.990
- Khấu hao trong kỳ	-	40.249.998	40.249.998
Số dư cuối kỳ	200.000.000	1.422.512.988	1.622.512.988
Giá trị còn lại của TSCĐ VH			
- Tại ngày đầu năm	-	-	-
- Tại ngày cuối kỳ	-	120.750.002	120.750.002

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

09- Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	23.354.040.227	1.607.721.600	119.146.570.573	13.399.878.485	157.508.210.885
Số dư cuối kỳ	23.354.040.227	1.607.721.600	119.146.570.573	13.399.878.485	157.508.210.885
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	10.954.483.501	1.029.008.836	29.733.133.638	13.150.235.557	54.866.861.532
- Khấu hao trong kỳ	718.916.310	31.731.345	2.396.547.495	20.612.718	3.167.807.868
Số dư cuối kỳ	11.673.399.811	1.060.740.181	32.129.681.133	13.170.848.275	58.034.669.400
Giá trị còn lại					
- Tại ngày đầu năm	12.399.556.726	578.712.764	89.413.436.935	249.642.928	102.641.349.353
- Tại ngày cuối kỳ	11.680.640.416	546.981.419	87.016.889.440	229.030.210	99.473.541.485

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

10- Chi phí chờ phân bổ

	30-09-2026	01-01-2026
a) Ngắn hạn		
- Các khoản khác	32.880.121.996	27.450.026.350
b) Dài hạn		
- Các khoản khác	108.416.814.350	121.431.440.464
Cộng	141.296.936.346	148.881.466.814

11- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
- Thuế giá trị gia tăng	37.959.453.916	28.519.945.611	28.741.546.907	37.737.852.620
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	64.096.522.585	17.415.413.359	19.128.572.681	62.383.363.263
- Thuế thu nhập cá nhân	3.028.789.461	3.388.558.050	3.579.148.895	2.838.198.616
- Thuế tài nguyên	23.611.940.384	67.635.189.399	47.224.195.774	44.022.934.009
- Phí bảo vệ môi trường	9.929.293.856	22.254.602.321	16.707.464.363	15.476.431.814
- Thuế khác	-	20.604.517.639	20.604.517.639	-
Cộng	138.626.000.202	159.818.226.379	135.985.446.259	162.458.780.322

Trong đó:

Các khoản phải trả

	<u>30-09-2026</u>	<u>01-01-2026</u>
- Thuế thu nhập cá nhân	2.838.198.616	3.028.789.461
- Thuế giá trị gia tăng	37.737.852.620	37.959.453.916
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	62.383.363.263	64.096.522.585
- Thuế tài nguyên	44.022.934.009	23.611.940.384
- Phí bảo vệ môi trường	15.476.431.814	9.929.293.856
Cộng	162.458.780.322	138.626.000.202

12- Phải trả khác
a) Ngắn hạn

	<u>30-09-2026</u>	<u>01-01-2026</u>
- Thù lao, ngân sách hoạt động của HDQT và các ủy ban; và thường cán bộ quản lý điều hành	17.958.972.910	13.791.142.187
- Nhận đặt cọc hợp đồng cho thuê đất	137.462.067.304	127.694.699.144
- Các khoản phải trả khác	23.183.299.551	22.415.552.644
Cộng	178.604.339.765	163.901.393.975

b) Dài hạn

	<u>30-09-2026</u>	<u>01-01-2026</u>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	170.193.290.715	170.193.290.715
Cộng	170.193.290.715	170.193.290.715

13- Vay
a) Vay ngắn hạn
Vay ngân hàng

	<u>30-09-2026</u>	<u>01-01-2026</u>
- Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn	17.738.000.000	516.960.000.000
- Ngân hàng TNHH Indovina	49.984.551.165	49.959.368.954
- Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương	16.566.569.236	16.566.569.236
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Thành Phố Hồ Chí Minh	-	50.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tân Phú	49.900.000.000	-

Vay khác

	<u>30-09-2026</u>	<u>01-01-2026</u>
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	2.426.290.423	2.943.471.610
- Cá nhân	30.000.000.000	35.000.000.000
- Công ty TNHH Thương Mại Hoàng Phát Lợi	25.000.000.000	25.000.000.000

Phát hành trái phiếu đến hạn trả

	<u>30-09-2026</u>	<u>01-01-2026</u>
- Trái phiếu KSBH2429001	100.000.000.000	-
Cộng	291.615.410.824	696.429.409.800

b) Vay dài hạn
Vay ngân hàng

	<u>30-09-2026</u>	<u>01-01-2026</u>
- Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn	602.709.000.000	116.029.625.000

Vay khác

	<u>30-09-2026</u>	<u>01-01-2026</u>
- Công ty TNHH Thương Mại Hoàng Phát Lợi	62.500.000.000	75.000.000.000

Vay công ty con

	<u>30-09-2026</u>	<u>01-01-2026</u>
- Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải - Khai khoáng Thăng Long	64.415.598.589	66.000.598.589
- Công ty TNHH Cao Lanh Minh Long KSB	21.153.764.904	21.338.889.652

Phát hành trái phiếu dài hạn

	<u>30-09-2026</u>	<u>01-01-2026</u>
- Trái phiếu KSBH2429001	200.000.000.000	300.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(8.108.632.000)	(9.266.359.818)

Cộng	942.669.731.493	569.102.753.423
-------------	------------------------	------------------------

14- Doanh thu chờ phân bổ	<u>30-09-2026</u>	<u>01-01-2026</u>
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu chờ phân bổ	23.694.136.003	19.255.303.529
Cộng	23.694.136.003	19.255.303.529
b) Dài hạn		
- Doanh thu chờ phân bổ	498.295.257.632	515.905.124.912
Cộng	498.295.257.632	515.905.124.912
15- Dự phòng phải trả	<u>30-09-2026</u>	<u>01-01-2026</u>
a) Dài hạn		
- Dự phòng phải trả khác	26.512.173.584	24.410.127.985
Cộng	26.512.173.584	24.410.127.985
16- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>30-09-2026</u>	<u>01-01-2026</u>
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.635.366.943	5.309.357.824
Cộng	5.635.366.943	5.309.357.824

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

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	1.147.791.030.000	227.663.924.500	196.287.118.254	(3.354.000.000)	813.271.266.312	2.381.659.339.066
- Lãi trong năm	-	-	-	-	338.647.273.171	338.647.273.171
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	15.317.616.646	-	(15.317.616.646)	-
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(21.444.663.304)	(21.444.663.304)
- Thù lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các ủy ban	-	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Số dư cuối năm trước	1.147.791.030.000	227.663.924.500	211.604.734.900	(3.354.000.000)	1.110.156.259.533	2.693.861.948.933
Số dư đầu năm nay						
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	51.790.544.156	51.790.544.156
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	16.185.772.483	-	(16.185.772.483)	-
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(22.660.081.476)	(22.660.081.476)
- Thù lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các ủy ban	-	-	-	-	(4.500.000.000)	(4.500.000.000)
- Quỹ thưởng người quản lý	-	-	-	-	(3.150.338.913)	(3.150.338.913)
Số dư cuối kỳ	1.147.791.030.000	227.663.924.500	227.790.507.383	(3.354.000.000)	1.115.450.610.817	2.715.342.072.700

b- Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu	<u>30-09-2026</u>	<u>01-01-2026</u>
- Vốn góp của các cổ đông	1.147.791.030.000	1.147.791.030.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	-	-
Cộng	1.147.791.030.000	1.147.791.030.000

c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.147.791.030.000	1.147.791.030.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	1.147.791.030.000	1.147.791.030.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
- Vốn khác của chủ sở hữu	-	-

d- Cổ tức		
d- Cổ phiếu	<u>30-09-2026</u>	<u>01-01-2026</u>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	114.779.103	114.779.103
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	114.779.103	114.779.103
+ Cổ phiếu phổ thông	114.779.103	114.779.103
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	(335.400)	(335.400)
+ Cổ phiếu phổ thông	(335.400)	(335.400)
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	114.443.703	114.443.703
+ Cổ phiếu phổ thông	114.443.703	114.443.703
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :	10.000	10.000
e- Các quỹ của doanh nghiệp:	<u>30-09-2026</u>	<u>01-01-2026</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	<u>227.790.507.383</u>	<u>211.604.734.900</u>
g- Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể		
- Lợi nhuận chưa phân phối	<u>1.115.450.610.817</u>	<u>1.110.156.259.533</u>
VI - Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh		
	<u>Quý III - 2026</u>	<u>Đơn vị tính: đồng</u> <u>Quý III - 2025</u>
1 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)	<u>250.407.264.094</u>	<u>250.076.346.423</u>
Trong đó		
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	242.354.979.965	183.309.943.861
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	-	60.158.520.360
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian	8.052.284.129	6.607.882.202
2 - Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)		
- Hàng bán trả lại	-	-
<u>Cộng</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
3 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)	<u>250.407.264.094</u>	<u>250.076.346.423</u>
Trong đó		
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	242.354.979.965	183.309.943.861
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	-	60.158.520.360
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian	8.052.284.129	6.607.882.202
4 - Giá vốn hàng bán (Mã số 11)	<u>Quý III - 2026</u>	<u>Quý III - 2025</u>
- Giá vốn của thành phẩm đã bán và dịch vụ đã cung cấp	161.615.219.227	137.337.886.978
- Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	-	2.537.700.825
- Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian	1.477.081.948	3.040.229.506
<u>Cộng</u>	<u>163.092.301.175</u>	<u>142.915.817.309</u>
5 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)	<u>Quý III - 2026</u>	<u>Quý III - 2025</u>
- Lãi tiền gửi	788.708.961	178.360.851
- Lãi cho vay	14.538.295.926	3.020.352.414
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	187.727.748.509
<u>Cộng</u>	<u>15.327.004.887</u>	<u>190.926.461.774</u>

6 - Chi phí tài chính (Mã số 22)	Quý III - 2026	Quý III - 2025
- Chi phí lãi vay	44.689.959.904	45.977.657.909
- (Hoàn nhập dự phòng) dự phòng các khoản đầu tư	-	-
- Chiết khấu thanh toán	1.895.314.693	600.000.000
- Chi phí khác	-	84.673.591
Cộng	46.585.274.597	46.662.331.500
7 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)	Quý III - 2026	Quý III - 2025
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	6.940.881.169	1.812.684.861
Cộng	6.940.881.169	1.812.684.861
8 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)	Quý III - 2026	Quý III - 2025
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	75.060.086	637.920.481
	75.060.086	637.920.481
9 - Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Quý III - 2026	Quý III - 2025
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	38.145.660.014	32.390.449.016
- Chi phí nhân công	10.831.131.895	9.004.867.458
- Chi phí khấu hao	2.263.160.395	4.098.710.607
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	128.059.598.388	103.442.928.143
- Chi phí khác bằng tiền	15.440.360.156	17.108.728.644
Cộng	194.739.910.848	166.045.683.868

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

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

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

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

	Quý III - 2026	Quý III - 2025
Thù lao và tiền lương của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám Đốc và Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT:	3.008.153.846	2.794.308.459

Trong quý, công ty đã có các giao dịch với công ty con như sau:

Bán hàng, cung cấp dịch vụ	Quý III - 2026	Quý III - 2025
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp KSB	3.000.000.000	2.215.020.803
Cộng	3.000.000.000	2.215.020.803

Lợi nhuận được chia	Quý III - 2026	Quý III - 2025
Công ty TNHH Phát Triển Công Nghiệp KSB	-	187.727.748.509
Cộng	-	187.727.748.509

Lãi cho vay	Quý III - 2026	Quý III - 2025
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp KSB	6.226.610.994	-
Cộng	6.226.610.994	-

Chi phí lãi vay	Quý III - 2026	Quý III - 2025
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải - Khai khoáng Thăng Long	1.301.951.797	1.263.027.084
Công ty TNHH Cao Lanh Minh Long KSB	427.303.958	430.509.495
Cộng	1.729.255.755	1.693.536.579

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

Vay dài hạn	30-09-2026	01-01-2026
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải - Khai khoáng Thăng Long	64.415.598.589	66.000.598.589
Công ty TNHH Cao Lanh Minh Long KSB	21.153.764.904	21.338.889.652
Cộng	85.569.363.493	87.339.488.241

Phải thu ngắn hạn của khách hàng	30-09-2026	01-01-2026
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp KSB	500.000.000	-
Phải thu khác ngắn hạn	30-09-2026	01-01-2026
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hoa Lư Bình Phước	46.334.118	46.334.118
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp KSB	140.831.501.221	123.732.734.600
Cộng	140.877.835.339	123.779.068.718
Phải thu về cho vay	30-09-2026	01-01-2026
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hoa Lư Bình Phước	3.527.943.200	3.758.043.200
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp KSB	376.721.604.311	599.227.358.874
	380.249.547.511	602.985.402.074
Chi phí phải trả ngắn hạn	30-09-2026	01-01-2026
Công ty TNHH Cao Lanh Minh Long KSB	6.014.688.772	4.743.173.507
Hợp tác xã Dịch vụ Vận tải - Khai khoáng Thăng Long	16.863.332.833	12.948.222.934
	22.878.021.605	17.691.396.441
Phải trả ngắn hạn khác	30-09-2026	01-01-2026
Bà Vũ Tô Uyên	10.000.000.000	10.000.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	30-09-2026	01-01-2026
Công ty CP ĐT Hoa Lư Bình Phước	431.300.000.000	431.300.000.000
Hợp tác kinh doanh	30-09-2026	01-01-2026
Công ty CP ĐT Hoa Lư Bình Phước	515.560.000.000	-

3 - Thông tin so sánh

Một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được trình bày lại theo hướng dẫn tại Thông tư 99/2025/TT-BTC có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, chi tiết như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	31/12/2025 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	31/12/2025 (được trình bày lại)
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	8.360.000.000	940.957.257.505	949.317.257.505
III. Các khoản phải thu ngắn hạn			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	564.156.200.659	(564.156.200.659)	-
Phải thu ngắn hạn khác	1.008.590.827.892	(851.801.056.846)	156.789.771.046
VI. Đầu tư tài chính dài hạn			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	475.000.000.000	475.000.000.000
B- TÀI SẢN DÀI HẠN			
I- Các khoản phải thu dài hạn			
Phải thu về cho vay dài hạn	164.495.291.305	(164.495.291.305)	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	164.495.291.305	164.495.291.305

4 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế của quý III/2026 so với cùng kỳ quý III/2025 :

Chỉ tiêu	Quý III - 2026	Quý III - 2025	Chênh lệch	% tăng/giảm
Doanh thu	266.503.731.011	443.087.772.869	(176.584.041.858)	-40%
Chi Phí	244.723.622.696	223.062.360.783	21.661.261.913	10%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.764.167.060	217.574.806.744	(202.810.639.684)	-93%

Nguyên nhân :

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý III/2026 giảm 93% so với quý III/2025 chủ yếu là:

- + Doanh thu hoạt động tài chính giảm 92% (giảm 175,6 tỷ đồng, chủ yếu giảm lợi nhuận được chia từ công ty con) so với cùng kỳ
- + Trong quý 3 năm 2026 không còn ghi nhận doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần so với cùng kỳ.

VIII- Những thông tin khác

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lương Trọng Tín



Nguyễn Hoàng Tâm



Trần Đình Hà

C. P. H.