

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 2024



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
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 53

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 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, Tổ 9, Khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, 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 Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Đông	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 19 tháng 2 năm 2024
Ông Lê Đình Vũ Long	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 19 tháng 2 năm 2024
Ông Lê Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 19 tháng 2 năm 2024
Ông Nguyễn Văn Nhật	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 1 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	từ ngày 24 tháng 6 năm 2024

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 2024.

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 năm tài chính 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 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 2024, 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

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

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=BÌNH DƯƠNG, l=Thành
phố Thuận An, cn=CÔNG TY CỔ
PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG
BÌNH DƯƠNG,
0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700
148825
Date: 2025.03.31 20:39:20 +07'00'



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
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-67732295/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2024, 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 Thương
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1588-2023-004-1

Nguyễn Phan Anh Quốc
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2759-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.013.574.626.937	1.984.914.732.339
110	I. Tiền	5	15.826.811.638	103.747.605.098
111	1. Tiền		15.826.811.638	103.747.605.098
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		8.360.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.1	8.360.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.945.371.437.623	1.839.359.140.467
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	168.658.607.431	174.318.683.092
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	454.928.714.943	6.006.769.464
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	241.461.089.890	223.361.089.890
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.162.128.964.743	1.511.562.472.240
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(81.805.939.384)	(75.889.874.219)
140	IV. Hàng tồn kho	11	21.466.981.472	28.547.468.767
141	1. Hàng tồn kho		21.466.981.472	28.547.468.767
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		22.549.396.204	13.260.518.007
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	21.836.475.081	13.194.357.906
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		646.640.213	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		66.280.910	66.160.101

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.913.738.030.059	2.291.725.676.197
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.067.387.085.654	1.077.697.524.250
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	-	2.600.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	1.067.387.085.654	1.075.097.524.250
220	II. Tài sản cố định		53.933.440.767	78.618.951.479
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	53.933.440.767	78.618.951.479
222	Nguyên giá		271.131.695.440	325.034.075.428
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(217.198.254.673)	(246.415.123.949)
227	3. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		1.859.582.990	1.859.582.990
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.859.582.990)	(1.859.582.990)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	110.682.060.033	119.068.646.435
231	1. Nguyên giá		196.163.781.972	198.994.282.106
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(85.481.721.939)	(79.925.635.671)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	894.909.685.571	432.463.226.076
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		894.909.685.571	432.463.226.076
250	V. Khoản đầu tư tài chính dài hạn		576.639.113.978	344.276.248.989
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	576.639.113.978	344.276.248.989
260	VI. Tài sản dài hạn khác		210.186.644.056	239.601.078.968
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	180.883.195.525	202.882.832.285
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	34.3	4.311.019.629	4.585.123.809
269	3. Lợi thế thương mại	17	24.992.428.902	32.133.122.874
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.927.312.656.996	4.276.640.408.536

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

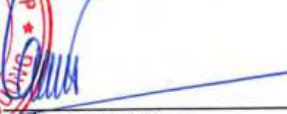
VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.276.524.202.466	2.278.903.875.484
310	I. Nợ ngắn hạn		1.068.084.242.080	1.267.904.533.775
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	31.778.839.816	23.518.177.781
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	61.356.971.943	64.691.078.617
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	112.160.241.350	92.011.971.942
314	4. Phải trả người lao động		4.719.775.024	3.531.575.807
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	25.789.758.170	26.103.997.355
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	17.609.867.280	17.609.867.280
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	267.003.869.784	233.146.702.360
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	510.369.205.006	769.503.149.263
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	37.295.713.707	37.788.013.370
330	II. Nợ dài hạn		1.208.439.960.386	1.010.999.341.709
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	526.080.038.595	543.693.201.157
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	127.896.294.351	40.972.791.560
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	528.580.002.000	399.876.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	26	25.883.625.440	26.457.348.992
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.650.788.454.530	1.997.736.533.052
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	2.650.788.454.530	1.997.736.533.052
411	1. Vốn cổ phần		1.147.791.030.000	766.312.020.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.147.791.030.000	766.312.020.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		227.663.924.500	1.658.500
415	3. Cổ phiếu quỹ		(3.354.000.000)	(3.354.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		197.350.716.361	192.075.504.149
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.078.920.344.647	1.042.701.350.403
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.043.447.720.196	991.639.428.469
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		35.472.624.451	51.061.921.934
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.416.439.022	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.927.312.656.996	4.276.640.408.536


Lương Trọng Tín
Người lập


Nguyễn Hoàng Tâm
Kế toán trưởng




Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		401.275.176.502	528.626.774.295
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	(2.494.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	401.275.176.502	528.624.280.295
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(223.598.941.431)	(289.528.133.336)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		177.676.235.071	239.096.146.959
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	122.362.758.215	79.666.413.049
22	7. Chi phí tài chính	30	(141.582.899.643)	(160.611.197.651)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(141.479.304.262)	(160.592.437.202)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	16	34.233.389.673	9.822.665.044
25	9. Chi phí bán hàng	31	(14.392.764.968)	(12.979.768.779)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(56.565.636.616)	(50.431.304.194)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		121.731.081.732	104.562.954.428
31	12. Thu nhập khác	33	22.975.767.379	38.290.201.461
32	13. Chi phí khác	33	(61.013.536.677)	(37.574.103.752)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác		(38.037.769.298)	716.097.709
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		83.693.312.434	105.279.052.137
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(30.456.217.327)	(31.661.964.906)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	(274.104.180)	148.599.525
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		52.962.990.927	73.765.686.756
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27.1	(116.512.626)	-
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	35	477	802
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	35	477	802

Lương Trọng Tín
Người lập

Nguyễn Hoàng Tâm
Kế toán trưởng

Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		83.693.312.434	105.279.052.137
	<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	29.821.871.360	117.665.779.884
03	Dự phòng		5.342.341.613	7.572.868.079
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(156.699.690.134)	(90.674.263.278)
06	Chi phí lãi vay	30	141.479.304.262	160.592.437.202
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		103.637.139.535	300.435.874.024
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		259.710.433.898	(777.198.066)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		7.080.487.295	(190.112.735)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		123.566.720.356	(107.063.576.540)
12	Giảm chi phí trả trước		13.357.519.585	15.406.882.525
14	Tiền lãi vay đã trả		(154.130.893.272)	(151.500.446.048)
15	Thuế TNDN đã nộp	20	(23.449.884.925)	(12.024.252.105)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	25	(7.877.596.760)	(15.297.882.648)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		321.893.925.712	28.989.288.407
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(307.642.405.783)	(217.904.249.263)
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		(142.039.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		115.579.000.000	26.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(674.709.698.119)	-
26	Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư vào đơn vị khác		19.500.000.000	-
27	Lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức được chia		97.925.599.861	95.186.308.097
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(887.254.504.041)	(96.717.941.166)



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

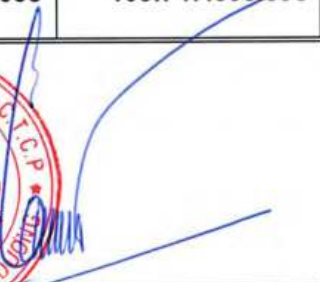
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	27.1	610.366.416.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	24	1.067.296.889.928	943.281.298.769
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24	(1.200.223.521.059)	(891.221.508.696)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(2.893.710.653)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		477.439.784.869	49.166.079.420
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(87.920.793.460)	(18.562.573.339)
60	Tiền đầu năm		103.747.605.098	122.310.178.437
70	Tiền cuối năm	5	15.826.811.638	103.747.605.098


Lương Trọng Tín
Người lập


Nguyễn Hoàng Tâm
Kế toán trưởng




Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 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, Tổ 9, Khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 225 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 241).

Cơ cấu tổ chức:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có bốn (4) 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 (%)	
			Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
(1) Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Tỉnh Bình Dương	Phát triển khu công nghiệp	100	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 KSB	Tỉnh Bình Dương	Hoạt động đầu tư, dịch vụ tài chính	100	100
(4) Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Tỉnh Bình Phước	Khai thác khoáng sản	100	100
(5) Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước	Tỉnh Bình Phước	Phát triển khu công nghiệp	88,24	-
(6) Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa (Thuyết minh số 16)	Tỉnh Đồng Nai	Khai thác khoáng sản, cung cấp vật liệu xây dựng	22,05	9,63
(7) Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn (Thuyết minh số 4)	Tỉnh Thanh Hóa	Cung cấp vật liệu xây dựng	-	50

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 2024.

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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân.

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 năm.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại *Thuyết minh số 3.20*, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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* (tiếp theo)

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 năm 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.

3.11 *Chi phí trả trước*

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

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

Chi phí đền bù và chi phí cấp quyền khai thác

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

Chi phí hoa hồng

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

Công cụ dụng cụ

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

Tiền thuê đất trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

3.13 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 (tiếp theo)

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 năm. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm 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.

3.18 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

3.19 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 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

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi là không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm 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.

3.22 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.23 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. CÁC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG NĂM

4.1 Mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Hoa Lư Bình Phước

Trong Quý 2 năm 2024, Công ty TNHH Đầu tư KSB ("KSBI"), công ty con của Nhóm Công ty, đã hoàn tất việc mua lại 1.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước ("Hoa Lư") từ các cổ đông hiện hữu với tổng giá trị là 450.000.000.000 VND.

Theo đó, Hoa Lư đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày hoàn thành việc mua cổ phần với tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Hoa Lư là 88,24%. Hoạt động chính của Hoa Lư là phát triển các khu công nghiệp.

Tại ngày mua cổ phần, Hoa Lư sở hữu dự án Khu công nghiệp Hoa Lư thuộc quy hoạch chung Khu Kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư, Huyện Lộc Ninh, Tỉnh Bình Phước ("KCN Hoa Lư"). Ban Giám đốc đánh giá đây là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì Hoa Lư chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có dự án phát triển trong tương lai, theo đó chênh lệch giữa giá trị đầu tư và giá trị tài sản thuần của Hoa Lư phát sinh từ giao dịch này là 430.994.247.162 VND được ghi vào giá trị quyền sử dụng đất của Khu Công nghiệp Hoa Lư.

4.2 Chuyển nhượng khoản đầu tư vốn góp tại Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn với giá chuyển nhượng 53.000.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 35/2024/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2024. Theo đó, Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn không còn là công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày này.

5. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	470.303.652	196.591.318
Tiền gửi ngân hàng	15.356.507.986	103.551.013.780
TỔNG CỘNG	15.826.811.638	103.747.605.098

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	168.658.607.431	174.318.683.092
Phải thu từ hoạt động khác	18.000.000.000	15.600.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT	18.000.000.000	15.600.000.000
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khoáng sản và cung cấp dịch vụ	39.005.377.068	66.796.359.742
Công ty TNHH Ngọc Lợi	5.439.668.680	16.589.048.007
Công ty TNHH MTV Đầu tư Song Lộc	8.476.198.830	8.476.198.830
Các khách hàng khác	25.089.509.558	41.731.112.905
Phải thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê khu công nghiệp	111.653.230.363	91.922.323.350
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	-
Công ty TNHH Công nghiệp Vantex	9.198.480.945	8.924.771.805
Các khách hàng khác	70.496.651.949	65.554.289.045
Dài hạn	-	2.600.000.000
Phải thu từ hoạt động khác	-	2.600.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MDT	-	2.600.000.000
TỔNG CỘNG	168.658.607.431	176.918.683.092
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 10)	(51.805.939.384)	(45.889.874.219)
GIÁ TRỊ THUẦN	116.852.668.047	131.028.808.873

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Bình Dương Xanh (*)	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Mercury	131.579.000.000	-
Công ty TNHH Ngọc Lợi	13.007.013.912	-
Các nhà cung cấp khác	10.342.701.031	6.006.769.464
TỔNG CỘNG	454.928.714.943	6.006.769.464

(*) Công ty đã thanh toán tiền cho Công ty TNHH Đầu tư Bình Dương Xanh theo Hợp đồng Nguyên tắc hạng mục thi công cơ sở hạ tầng số 01/HĐNT-BDX-HL ngày 6 tháng 6 năm 2024 tại Khu Công Nghiệp Hoa Lư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	241.461.089.890	208.861.089.890
Bên liên quan (Thuyết minh số 36)	-	14.500.000.000
TỔNG CỘNG	241.461.089.890	223.361.089.890
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 10)	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	211.461.089.890	193.361.089.890

Chi tiết các khoản cho vay như sau:

	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Tinh Vân (*)	148.000.000.000	Ngày 1 tháng 4 năm 2025	16
Cá nhân khác (*)	46.100.000.000	Từ ngày 4 tháng 11 năm 2025 đến ngày 11 tháng 11 năm 2025	10-15
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Lộc Kim	30.000.000.000	Quá hạn	12
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn (*)	14.500.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	12
Công ty TNHH Huệ Minh (*)	2.861.089.890	Quá hạn	11
TỔNG CỘNG	241.461.089.890		

(*) Các khoản phải thu về cho vay này đã được đảm bảo bởi các tài sản của các bên liên quan và cá nhân khác. Ngoài ra, tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn đã thanh toán phần số dư còn lại của món vay nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.162.128.964.743	1.511.562.472.240
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (i)	843.570.000.000	1.202.220.000.000
- Công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng và các công ty khác	673.570.000.000	1.032.220.000.000
- Công ty sở hữu dự án tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	170.000.000.000	170.000.000.000
Tạm ứng và đền bù đất (ii)	196.070.573.157	124.876.671.739
Lãi từ ủy thác đầu tư	39.195.331.632	21.051.993.347
Phải thu từ hợp đồng chuyển nhượng (iii)	33.500.000.000	-
Cổ tức	25.000.000.000	4.500.000.000
Phải thu lãi cho vay (iv)	24.633.385.713	27.242.685.646
Khác	159.674.241	131.671.121.508
Dài hạn	1.067.387.085.654	1.075.097.524.250
Hợp đồng hợp tác đền bù giải phóng mặt bằng (v)	1.028.980.000.000	1.037.878.000.000
Ký quỹ, ký cược	38.407.085.654	37.219.524.250
TỔNG CỘNG	2.229.516.050.397	2.586.659.996.490
Trong đó:		
- Phải thu các bên khác	2.204.516.050.397	2.578.454.872.490
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	25.000.000.000	8.205.124.000
(i) Khoản này thể hiện khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân và công ty để nhận chuyển nhượng cổ phần và vốn góp.		
(ii) 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.		
(iii) Đây là khoản phải thu từ hợp đồng chuyển nhượng Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn với một đối tác.		
(iv) Một phần của lãi cho vay này đã được đảm bảo bởi tài sản của một bên liên quan.		
(v) Đây là khoản tạm ứng theo Hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Trí ("Minh Trí") và một cá nhân liên quan đến việc bồi thường giải phóng mặt bằng cho dự án mở rộng, Khu Công nghiệp Đất Cuốc. Theo hợp đồng, 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.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thành phẩm	18.236.280.523	24.833.695.313
Nguyên liệu, vật liệu	2.649.470.749	3.103.322.325
Công cụ, dụng cụ	362.163.000	365.468.000
Hàng hóa	219.067.200	244.983.129
TỔNG CỘNG	21.466.981.472	28.547.468.767

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	21.836.475.081	13.194.357.906
Chi phí hoa hồng	14.566.029.797	8.293.718.347
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.859.763.565	4.221.654.938
Khác	1.410.681.719	678.984.621
Dài hạn	180.883.195.525	202.882.832.285
Chi phí thuê đất	54.518.441.768	59.631.271.599
Chi phí cấp quyền khai thác (*)	49.311.194.398	53.196.163.625
Chi phí đền bù	43.497.754.465	49.348.960.585
Khác	33.555.804.894	40.706.436.476
TỔNG CỘNG	202.719.670.606	216.077.190.191

(*) 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).

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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quân lý	Khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	99.038.813.017	188.792.755.299	28.770.547.899	5.697.822.611	2.734.136.602	325.034.075.428
Mua mới trong năm	3.000.000.000	120.000.000	33.000.000	70.000.000	-	3.223.000.000
Tặng do mua công ty con	-	-	212.623.936	-	176.000.000	388.623.936
Thanh lý và xóa sổ trong năm	(20.773.336.626)	(31.526.103.476)	(5.036.472.095)	(178.091.727)	-	(57.514.003.924)
Số cuối 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
Trong đó:						
Đã khấu hao lũy kế:	28.235.736.484	69.512.160.546	15.803.110.414	4.073.435.017	1.362.409.329	118.986.851.790
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(65.551.154.610)	(147.493.069.732)	(26.750.189.246)	(4.655.430.204)	(1.965.280.157)	(246.415.123.949)
Khấu hao trong năm	(2.451.812.865)	(10.306.673.098)	(1.054.457.028)	(298.275.274)	(183.372.721)	(14.294.590.986)
Tặng do mua công ty con	-	-	(109.265.070)	-	(108.533.321)	(217.798.391)
Thanh lý và xóa sổ trong năm	13.076.145.283	25.440.902.935	5.036.472.095	175.738.340	-	43.729.258.653
Số cuối 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)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	33.487.658.407	41.299.685.567	2.020.358.653	1.042.392.407	768.856.445	78.618.951.479
Số cuối năm	26.338.654.199	25.027.811.928	1.102.260.491	811.763.746	652.950.403	53.933.440.767

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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
					VND
Nguyên giá:					
Số đầu năm	23.354.040.227	1.607.721.600	160.632.641.794	13.399.878.485	198.994.282.106
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	-	(2.830.500.134)	-	(2.830.500.134)
Số cuối năm	23.354.040.227	1.607.721.600	157.802.141.660	13.399.878.485	196.163.781.972
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	-	-	-	-
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(8.989.032.057)	(944.391.916)	(58.178.982.433)	(11.813.229.265)	(79.925.635.671)
Khấu hao trong năm	(1.003.738.368)	(42.308.460)	(6.163.854.722)	(1.176.684.852)	(8.386.586.402)
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng đã ghi nhận doanh thu một lần	-	-	2.830.500.134	-	2.830.500.134
Số cuối năm	(9.992.770.425)	(986.700.376)	(61.512.337.021)	(12.989.914.117)	(85.481.721.939)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	14.365.008.170	663.329.684	102.453.659.361	1.586.649.220	119.068.646.435
Số cuối năm	13.361.269.802	621.021.224	96.289.804.639	409.964.368	110.682.060.033

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 2024. 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 2024 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	451.666.524.088	-
Dự án mở rộng Khu Công nghiệp Đất Cuốc (*)	193.984.682.662	192.742.345.476
Dự án mỏ đá Tam Lập	157.418.345.951	149.388.684.682
Dự án mỏ sét Phước Hòa	55.307.268.893	55.307.268.893
Dự án mỏ đá Tân Mỹ	2.208.350.595	1.708.850.595
Khác	34.324.513.382	33.316.076.430
TỔNG CỘNG (**)	894.909.685.571	432.463.226.076

(*) 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, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương ("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	-
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	576.639.113.978	344.276.248.989
TỔNG CỘNG	584.999.113.978	344.276.248.989

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 3,4%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	576.639.113.978	9,63	309.167.144.594
Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn (ii)	Cung cấp vật liệu xây dựng	Đã thoái vốn	-	-	50	35.109.104.395
TỔNG CỘNG				576.639.113.978		344.276.248.989

(i) Trong quý 2 năm 2024, Công ty TNHH Đầu tư KSB ("KSBI") đã hoàn tất việc mua thêm 5.800.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa ("VLB") với tổng giá trị là 260.680.420.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong VLB tăng lên 22,05%.

Toàn bộ cổ sở cổ phiếu VLB được nắm giữ bởi KSBI đã được làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu (Thuyết minh số 24.4).

(ii) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn tất thoái toàn bộ vốn sở hữu tại Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn.

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày như sau:

	VND		
	Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn	VLB	TỔNG CỘNG
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm	53.000.000.000	306.306.000.000	359.306.000.000
Tăng trong năm		260.680.420.000	-
Thanh lý	(53.000.000.000)	-	(53.000.000.000)
Số cuối năm	-	566.986.420.000	566.986.420.000
Phần lũy kế (lỗ) lãi sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu năm	(17.890.895.605)	2.861.144.594	(15.029.751.011)
Phần (lỗ) lãi từ công ty liên kết	(1.608.159.711)	35.841.549.384	34.233.389.673
Lãi từ thanh lý	19.499.055.316	-	19.499.055.316
Cổ tức được chia	-	(29.050.000.000)	(29.050.000.000)
Số cuối năm	-	9.652.693.978	9.652.693.978
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	35.109.104.395	309.167.144.594	344.276.248.989
Số cuối năm	-	576.639.113.978	576.639.113.978

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
	<i>Lợi thế thương mại</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>71.406.939.721</u>
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	(39.273.816.847)
Phân bổ trong năm	<u>(7.140.693.972)</u>
Số cuối năm	<u>(46.414.510.819)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>32.133.122.874</u>
Số cuối năm	<u>24.992.428.902</u>

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Tiên Phong	9.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Hoàng Phát Lợi	8.678.104.711	183.473.402
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại	3.088.800.000	-
Dịch vụ Anh Tuấn Quang	11.011.935.105	23.334.704.379
Khác		
TỔNG CỘNG	<u>31.778.839.816</u>	<u>23.518.177.781</u>

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Công ty TNHH Thương mại Hoàng Phát Lợi	41.373.200.073	63.151.514.570
Công ty TNHH Ngọc Lợi	19.729.860.115	-
Khác	253.911.755	1.539.564.047
TỔNG CỘNG	<u>61.356.971.943</u>	<u>64.691.078.617</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	48.464.021.415	30.456.217.327	(23.449.884.925)	55.470.353.817
Thuế giá trị gia tăng	35.463.349.192	27.392.764.643	(33.939.894.563)	28.916.219.272
Thuế tài nguyên	4.513.665.540	18.775.996.681	(11.782.434.126)	11.507.228.095
Phí bảo vệ môi trường	1.245.495.733	15.518.098.865	(5.398.640.267)	11.364.954.331
Thuế thu nhập cá nhân	1.052.587.298	4.084.984.578	(527.959.127)	4.609.612.749
Thuế khác	1.272.852.764	5.668.635.817	(6.649.615.495)	291.873.086
TỔNG CỘNG	92.011.971.942	101.896.697.911	(81.748.428.503)	112.160.241.350

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	13.496.108.914	22.486.848.926
Chi phí thanh lý hợp đồng	2.420.728.110	-
Trích trước hoa hồng môi giới	2.627.110.400	-
Khác	7.227.810.746	3.617.148.429
TỔNG CỘNG	25.789.758.170	26.103.997.355

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	17.609.867.280	17.609.867.280
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cước	17.609.867.280	17.609.867.280
Dài hạn	526.080.038.595	543.693.201.157
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Đất Cước	526.080.038.595	543.693.201.157
TỔNG CỘNG	543.689.905.875	561.303.068.437

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	267.003.869.784	233.146.702.360
Nhận đặt cọc hợp đồng cho thuê đất (*)	184.906.501.774	151.440.676.772
Mượn không lãi suất (**)	56.206.620.596	54.206.620.596
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	12.973.452.040	13.004.868.238
Khác	12.917.295.374	14.494.536.754
Dài hạn	127.896.294.351	40.972.791.560
Nhận ký cược, ký quỹ	127.896.294.351	40.972.791.560
TỔNG CỘNG	394.900.164.135	274.119.493.920
<i>Trong đó:</i>		
- Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 36)	36.800.000.000	36.800.000.000
- Phải trả các bên khác	358.100.164.135	237.319.493.920

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Trả nợ vay	Phân loại lại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
VND						
Ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	769.503.149.263	640.051.889.928	(1.186.893.521.059)	286.121.000.000	1.586.686.874	510.369.205.006
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	149.980.610.955	332.165.923.110	(314.306.348.236)	-	-	167.840.185.829
Vay ngắn hạn các bên khác (Thuyết minh số 24.3)	276.764.000.000	-	(263.434.000.000)	286.121.000.000	-	299.451.000.000
Trái phiếu đến hạn trả (Thuyết minh số 24.4)	64.345.225.182	307.885.966.818	(329.153.172.823)	-	-	43.078.019.177
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 24.4)	280.000.000.000	-	(280.000.000.000)	-	-	-
	(1.586.686.874)	-	-	-	1.586.686.874	-
Dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	399.876.000.000	427.245.000.000	(13.330.000.000)	(286.121.000.000)	910.002.000	528.580.002.000
Trái phiếu thường (Thuyết minh số 24.4)	399.876.000.000	136.345.000.000	(13.330.000.000)	(286.121.000.000)	-	236.770.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 24.4)	-	300.000.000.000	-	-	-	300.000.000.000
	-	(9.100.000.000)	-	-	910.002.000	(8.189.998.000)
TỔNG CỘNG	1.169.379.149.263	1.067.296.889.928	(1.200.223.521.059)	-	2.496.688.874	1.038.949.207.006

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

24.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn	107.144.000.000	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2025 đến ngày 31 tháng 10 năm 2025	8,9% - 11,0%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hoặc sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án mở rộng KCN Đất Cuốc (Thuyết minh số 15).
Ngân hàng TNHH Indovina – Trung tâm Kinh doanh	49.996.185.829	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2025 đến ngày 29 tháng 5 năm 2025	7,0% - 8,0%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của các cá nhân.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Dĩ An	10.700.000.000	Ngày 26 tháng 3 năm 2025	7,5%	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)
TỔNG CỘNG	167.840.185.829			

24.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn	536.221.000.000	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2025 đến ngày 21 tháng 7 năm 2027	11,0% - 15,5%	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).
Trong đó:				
- Vay dài hạn	233.770.000.000			
- Vay dài hạn đến hạn trả	299.451.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

24.3 Vay ngắn hạn các bên khác

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

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	40.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	12,0%	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động	Vay tín chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	3.078.019.777	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2025 đến ngày 4 tháng 4 năm 2025	9,3%	Mua chứng khoán	Toàn bộ cổ phiếu quỹ của Công ty (Thuyết minh số 27.2)
TỔNG CỘNG	43.078.019.177				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

24.4 Trái phiếu thường

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
KSBH2429001 (i)	300.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(8.189.998.000)	(1.586.686.874)
Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI (ii)	-	280.000.000.000
TỔNG CỘNG	291.810.002.000	278.413.313.126
Trong đó:		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	278.413.313.126
Trái phiếu dài hạn	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 không kèm chứng quyền được bảo đảm bằng tài sản với tổng giá trị 300 tỷ VND (mệnh giá 100 triệu đồng/ trái phiếu) với kỳ hạn 5 năm để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh tại Khu Công nghiệp Hoa Lư.

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

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

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

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.

(ii) Vào ngày 2 tháng 5 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc thanh toán toàn bộ trái phiếu này cho các trái chủ.

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	Năm trước
		VND
Số đầu năm	37.788.013.370	42.795.627.504
Trích lập (Thuyết minh số 27)	7.385.297.097	10.290.268.514
Sử dụng quỹ	(7.877.596.760)	(15.297.882.648)
Số cuối năm	<u>37.295.713.707</u>	<u>37.788.013.370</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	23.499.978.992	204.088.596	(229.292.148)	23.474.775.440
Dự phòng trợ cấp thời việc	2.957.370.000	141.580.000	(690.100.000)	2.408.850.000
TỔNG CỘNG	26.457.348.992	345.668.596	(919.392.148)	25.883.625.440



Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	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
							VND
Năm trước							
Số đầu năm	766.312.020.000	1.658.500	(3.354.000.000)	184.725.312.353	993.176.123.957	-	1.940.861.114.810
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	73.765.686.756	-	73.765.686.756
Trích quỹ đầu tư, phát triển (*)	-	-	-	7.350.191.796	(7.350.191.796)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(10.290.268.514)	-	(10.290.268.514)
Thù lao, ngân sách hoạt động của HĐQT và các Ủy ban (*)	-	-	-	-	(4.600.000.000)	-	(4.600.000.000)
Quỹ khác (*)	-	-	-	-	(2.000.000.000)	-	(2.000.000.000)
Số cuối 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
Năm nay							
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	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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2024, 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 2023, thù lao của Hội đồng quản trị và các Ủy ban khác là 4.200.000.000 VND. Theo đó, Công ty đã trích giảm quỹ thù lao của Hội đồng quản trị và các Ủy ban khác trong năm 2024 với số tiền là 800.000.000 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 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, Công ty đã trích lập quỹ đầu tư, phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi là 12.660.509.309 VND và thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng quản trị và các ủy ban khác là 5.000.000.000 VND.

- (**) Vào ngày 20 tháng 3 năm 2024, Công ty đã hoàn tất phát hành 38.147.901 cổ phiếu ra công chúng với giá phát hành là 16.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 5 năm 2022, Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9 tháng 6 năm 2023 Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 06/2023/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2023, Nghị quyết HĐQT số 11/2023/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 8 năm 2023, Nghị quyết HĐQT số 12/2024/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 3 năm 2024 và Nghị quyết HĐQT số 13/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 3 năm 2024.

Vào ngày 5 tháng 4 năm 2024, Công ty đã nhận được Công văn số 2209/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu này của Công ty.

Việc tăng vốn kể trên cũng đã được Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 25 vào ngày 19 tháng 4 năm 2024.

27.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	114.779.103	76.631.202
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	114.779.103	76.631.202
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	76.295.802

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	766.312.020.000	766.312.020.000
Tăng trong năm	381.479.010.000	-
Số cuối năm	<u>1.147.791.030.000</u>	<u>766.312.020.000</u>

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	401.275.176.502	528.626.774.295
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	242.111.756.933	232.789.507.101
Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần (*)	98.110.372.580	234.890.561.954
Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê	61.053.046.989	60.946.705.240
Giảm trừ doanh thu	-	(2.494.000)
Hàng bán bị trả lại	-	(2.494.000)
DOANH THU THUẦN	<u>401.275.176.502</u>	<u>528.624.280.295</u>

(*) Doanh thu cho thuê là doanh thu ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại *Thuyết minh số 3.20*. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

	VND			
	Năm nay		Năm trước	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê
Doanh thu thuần	98.110.372.580	2.885.599.194	234.890.561.954	2.873.764.281
Giá vốn dịch vụ cung cấp	(6.221.584.672)	(83.250.004)	(80.746.375.089)	(821.352.961)
Lợi nhuận gộp	91.888.787.908	2.802.349.190	154.144.186.865	2.052.411.320

z

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	79.370.644.896	79.666.413.049
Lãi từ thanh lý công ty liên kết	19.499.052.315	-
Cổ tức	23.479.491.000	-
Khác	13.570.004	-
TỔNG CỘNG	122.362.758.215	79.666.413.049

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	198.151.314.815	188.985.518.009
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê	19.226.041.944	19.796.240.238
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	6.221.584.672	80.746.375.089
TỔNG CỘNG	223.598.941.431	289.528.133.336

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	141.479.304.262	160.592.437.202
Khác	103.595.381	18.760.449
TỔNG CỘNG	141.582.899.643	160.611.197.651

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	14.392.764.968	12.979.768.779
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.856.230.570	9.832.171.234
Chi phí nhân viên	1.767.542.696	2.276.781.897
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	642.560.914	758.788.620
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	120.276.440	106.195.972
Chi phí khác	6.154.348	5.831.056
Chi phí quản lý doanh nghiệp	56.565.636.616	50.431.304.194
Chi phí nhân viên	27.707.898.493	20.714.460.190
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.024.391.786	7.715.886.379
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	9.185.455.100	9.662.466.873
Dự phòng	5.916.065.165	7.572.868.079
Chi phí khác	3.731.826.072	4.765.622.673
TỔNG CỘNG	70.958.401.584	63.411.072.973

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	95.067.379.644	51.950.504.475
Chi phí nguyên vật liệu	92.406.553.616	110.851.739.282
Chi phí nhân viên	70.676.417.486	51.698.787.993
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	14.671.043.265	117.665.779.884
Chi phí khác	21.735.949.004	28.576.689.357
TỔNG CỘNG	294.557.343.015	360.743.500.991

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	22.975.767.379	38.290.201.461
Tiền điện	15.303.515.741	15.422.703.853
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	103.542.246	1.185.185.185
Khác	7.568.709.392	21.682.312.423
Chi phí khác	(61.013.536.677)	(37.574.103.752)
Tiền điện	(13.622.106.159)	(14.205.296.245)
Chi phí chậm thanh toán	(8.453.982.645)	-
Khác	(38.937.447.873)	(23.368.807.507)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(38.037.769.298)	716.097.709

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	30.440.203.788	31.656.863.906
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	16.013.539	5.101.000
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.456.217.327	31.661.964.906
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	274.104.180	(148.599.525)
TỔNG CỘNG	30.730.321.507	31.513.365.381

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	83.693.312.434	105.279.052.137
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	16.738.662.487	21.055.810.427
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP (*)	11.779.397.718	6.174.466.863
Chi phí không được trừ	1.983.107.955	358.599.514
Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh	2.007.760.004	2.533.305.925
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại	5.402.526.100	1.963.293.588
Phân bổ lợi thế thương mại	1.428.138.794	1.428.138.795
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	16.013.539	5.101.000
Lãi từ công ty liên kết	(6.846.677.935)	(1.964.533.009)
Thu nhập cổ tức không chịu thuế	(4.695.898.200)	-
Miễn thuế	2.798.934.478	-
Khác	118.356.567	(40.817.722)
Chi phí thuế TNDN	30.730.321.507	31.513.365.381

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 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 tăng chi phí TNDN trong năm hiện hành với tổng giá trị là 11.779.397.718 VND.

34.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. 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 năm 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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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	4.323.816.159	4.369.674.589	(45.858.430)	(334.108.056)
Trợ cấp thôi việc phải trả	481.770.000	591.474.000	(109.704.000)	(57.218.000)
Khác	(494.566.530)	(376.024.780)	(118.541.750)	539.925.581
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.311.019.629	4.585.123.809		
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			(274.104.180)	148.599.525

34.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 (*)	VND		
			Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
2023	2028	30.872.334.317	-	-	30.872.334.317
2024	2029	58.896.988.590	-	-	58.896.988.590
TỔNG CỘNG		89.769.322.907	-	-	89.769.322.907

(*) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa 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 2024 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:

	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	53.079.503.553	73.765.686.756
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	<u>(7.385.297.097)</u>	<u>(10.327.196.146)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	45.694.206.456	63.438.490.610
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>95.788.097</u>	<u>79.139.638</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (VND)	477	802
- Lãi suy giảm (VND)	477	802

(i) 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 dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 24 tháng 5 năm 2024.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2023 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 9 tháng 6 năm 2023

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 2024 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 Phú Nam Sơn	Công ty liên kết đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần DRH Holdings	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con của Cổ đông lớn
Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch Hội đồng quản trị ("HĐQT")
Ông Hoàng Nguyên Bình	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Đình Hà	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Lê Hoài Nam	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	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 2024 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 nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
VLB	Cổ tức	4.050.000.000	4.500.000.000
Bà Vũ Tổ Uyên	Mượn không lãi suất	-	36.800.000.000

Một cá nhân và một tổ chức là các bên liên quan đã cam kết đảm bảo cho các khoản phải thu (Thuyết minh số 8 và số 9) bằng tài sản thuộc sở hữu của cá nhân và tổ chức này.

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác ngắn hạn			
VLB	Cổ tức	<u>25.000.000.000</u>	<u>4.500.000.000</u>
Phải trả khác ngắn hạn			
Bà Vũ Tổ Uyên	Mượn không lãi suất	36.800.000.000	36.800.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao và tiền lương của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	7.523.280.089	3.956.350.562
Ông Phan Tấn Đạt	2.081.786.890	1.245.364.000
Ông Trần Đình Hà	1.954.811.147	1.088.952.500
Ông Lê Hoài Nam	1.144.620.185	715.511.471
Ông Lê Đình Vũ Long	652.644.206	-
Ông Nguyễn Đình Đông	553.322.994	-
Ông Nguyễn Văn Đông	529.155.167	330.843.591
Ông Trần Hoàng Anh	371.700.000	126.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	235.239.500	62.730.000
Ông Nguyễn Quốc Phòng	-	160.910.000
(đến ngày 9 tháng 6 năm 2023)	-	126.000.000
Ông Tôn Thất Diên Khoa	-	100.039.000
Ông Đặng Quang Thung	-	-
(đến ngày 31 tháng 3 năm 2023)	-	-
Thù lao của Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị	743.400.000	126.000.000
Ông Hoàng Nguyên Bình	371.700.000	126.000.000
Ông Tôn Thất Diên Khoa	371.700.000	-
TỔNG CỘNG	<u>8.266.680.089</u>	<u>4.082.350.562</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	338.103.800
Trên 1 - 5 năm	4.881.712.246	1.352.415.200
Trên 5 năm	3.695.298.332	3.177.062.018
TỔNG CỘNG	9.851.672.443	4.867.581.018

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	79.903.812.882	77.991.667.701
Trên 1 - 5 năm	541.433.127.603	312.984.083.110
Trên 5 năm	578.781.920.880	445.453.767.302
TỔNG CỘNG	1.200.118.861.365	836.429.518.113

Cam kết các hợp đồng xây dựng

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2024 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 cùng ngày như sau:

	Hoạt động kinh doanh khoáng sản	Hoạt động cho thuê khu công nghiệp	Loại trừ	VND
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	242.111.756.933	159.163.419.569	-	401.275.176.502
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	43.960.442.118	133.715.792.953	-	177.676.235.071
Chi phí không phân bổ				(70.958.401.584)
Doanh thu hoạt động tài chính				122.362.758.215
Chi phí tài chính				(141.582.899.643)
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				34.233.389.673
Lợi nhuận khác				(38.037.769.298)
Lợi nhuận thuần trước thuế				83.693.312.434
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(30.456.217.327)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(274.104.180)
Lợi nhuận thuần sau thuế				52.962.990.927
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	3.707.827.929.502	2.369.122.368.628	(2.013.581.026.294)	4.063.369.271.836
Tài sản không phân bổ				863.943.385.160
Tổng tài sản				4.927.312.656.996
Nợ phải trả bộ phận	2.210.655.523.491	1.194.753.638.439	(1.304.224.539.961)	2.101.184.621.969
Nợ phải trả không phân bổ				175.339.580.497
Tổng công nợ				2.276.524.202.466

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 2024 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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Hoạt động kinh doanh khoáng sản	Hoạt động cho thuê khu công nghiệp	Loại trừ	Tổng cộng
				VND
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	232.787.013.101	421.647.807.194	(125.810.540.000)	528.624.280.295
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận			-	239.096.146.959
Chi phí không phân bổ				(63.411.072.973)
Doanh thu hoạt động tài chính	43.801.495.092	195.294.651.867		79.666.413.049
Chi phí tài chính				(160.611.197.651)
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				9.822.665.044
Lợi nhuận khác				716.097.709
Lợi nhuận thuần trước thuế				105.279.052.137
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(31.661.964.906)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				148.599.525
Lợi nhuận thuần sau thuế				73.765.686.756
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận				3.568.471.057.775
Tài sản không phân bổ	3.199.909.618.788	1.484.428.332.154	(1.115.866.893.167)	708.169.350.761
Tổng tài sản				4.276.640.408.536
Nợ phải trả bộ phận				2.122.646.541.180
Nợ phải trả không phân bổ	1.800.785.240.486	783.290.235.599	(461.428.934.905)	156.257.334.304
Tổng công nợ				2.278.903.875.484

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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.


Lương Trọng Tín
Người lập


Nguyễn Hoàng Tâm
Kế toán trưởng


Trần Đình Hà
Tổng Giám đốc



Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025