

Phụ lục VI

**CÔNG TY CỔ PHẦN
MIỀN ĐÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước.
- Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM.

- Tên tổ chức niêm yết: Công ty Cổ phần Miền Đông.
 - Mã chứng khoán: MDG
 - Trụ sở chính: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
 - Điện thoại: (84-251) 383 6371 Fax: (84-251) 383 6194
 - Email: miendong1986@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố: (Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình làm rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)

Báo cáo tài chính năm 2023 và Công văn giải trình lợi nhuận sau thuế thay đổi so với cùng kỳ năm 2022 của Công ty cổ phần Miền Đông.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/03/2024 tại đường dẫn: <http://www.miendong.com.vn> (Mục Công bố thông tin).

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- + Báo cáo tài chính năm 2023.
- + Công văn số: 20/03/2024/CV-MĐ ngày 29/03/2024.

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG
NGƯỜI ĐƯỢC UỶ QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Phạm Văn Danh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
(*đã được kiểm toán*)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05 - 44
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Miền Đông được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600256545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 24 tháng 03 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Võ Văn Lãnh	Chủ tịch
Ông Lê Đức Dũng	Thành viên
Bà Lê Thị Quyết	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Việt Cường	Thành viên độc lập
Ông Trần Bình Trọng	Thành viên độc lập

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Đức Dũng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Vân	Kế toán trưởng

Các thành viên của Ủy ban Kiểm toán bao gồm:

Bà Lê Thị Quyết	Trưởng ban
Ông Trần Bình Trọng	Thành viên
Ông Đỗ Việt Cường	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Đức Dũng

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2024



Số:270324.007/BCTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Miền Đông được lập ngày 26 tháng 03 năm 2024, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 của 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Miền Đông tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2024

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		270.895.702.104	307.800.030.481
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	15.834.084.332	28.662.976.280
111	1. Tiền		6.339.775.934	4.463.791.874
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.494.308.398	24.199.184.406
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	-	474.200.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	545.220.398
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(71.020.398)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		221.105.179.725	244.658.574.484
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	102.862.994.816	90.905.452.283
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	23.695.314.094	23.919.313.471
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	500.000.000	500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	132.682.104.043	130.492.459.493
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(38.635.233.228)	(1.158.650.763)
140	IV. Hàng tồn kho	10	29.135.498.604	30.903.340.203
141	1. Hàng tồn kho		29.135.498.604	30.903.340.203
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.820.939.443	3.100.939.514
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	172.195.621	352.140.743
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.223.570.674	280.179.571
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	2.425.173.148	2.468.619.200
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		84.080.323.296	86.739.462.768
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.750.105.389	2.436.860.513
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	2.750.105.389	2.436.860.513
220	II. Tài sản cố định		23.491.968.638	22.888.957.609
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	22.786.631.926	22.098.130.893
222	- Nguyên giá		53.338.618.097	49.180.039.183
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(30.551.986.171)	(27.081.908.290)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	705.336.712	790.826.716
228	- Nguyên giá		1.183.618.900	1.183.618.900
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(478.282.188)	(392.792.184)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		36.281.387.870	33.298.385.920
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	36.281.387.870	33.298.385.920
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	6.308.967.773	6.308.967.773
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.530.000.000	3.530.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.302.706.060	7.302.706.060
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(4.523.738.287)	(4.523.738.287)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		15.247.893.626	21.806.290.953
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	15.247.893.626	21.806.290.953
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		354.976.025.400	394.539.493.249





BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		228.719.428.276	224.101.157.999
310	I. Nợ ngắn hạn		228.719.428.276	224.101.157.999
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	99.834.398.216	99.039.843.114
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	21.930.324.068	21.905.180.228
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	1.708.960.980	3.198.544.357
314	4. Phải trả người lao động		2.464.966.287	2.005.722.792
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	2.293.629.247	10.885.401.388
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	5.591.364.455	5.332.032.072
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	93.988.635.068	78.516.879.055
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		907.149.955	3.217.554.993
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		126.256.597.124	170.438.335.250
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	126.256.597.124	170.438.335.250
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		108.890.310.000	108.890.310.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		<i>108.890.310.000</i>	<i>108.890.310.000</i>
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.453.130.042	1.453.130.042
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.967.507.603)	(2.967.507.603)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		47.204.593.115	41.364.613.115
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(28.323.928.430)	21.697.789.696
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		<i>8.279.976.996</i>	<i>956.374.314</i>
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		<i>(36.603.905.426)</i>	<i>20.741.415.382</i>
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		354.976.025.400	394.539.493.249


Nguyễn Trọng Hiếu
Người lập


Nguyễn Văn Vân
Kế toán trưởng


Lê Đức Dũng
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	277.002.949.678	360.824.685.421
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		277.002.949.678	360.824.685.421
11	4. Giá vốn hàng bán	24	221.260.060.509	291.427.982.723
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		55.742.889.169	69.396.702.698
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	668.379.650	1.120.349.979
22	7. Chi phí tài chính	26	7.640.404.524	5.501.823.636
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		7.633.360.235	5.322.488.405
25	8. Chi phí bán hàng	27	36.950.084.190	31.334.394.130
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	46.373.147.066	9.375.164.884
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(34.552.366.961)	24.305.670.027
31	11. Thu nhập khác	29	143.081.930	3.369.603.513
32	12. Chi phí khác	30	2.005.516.539	674.803.450
40	13. Lợi nhuận khác		(1.862.434.609)	2.694.800.063
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(36.414.801.570)	27.000.470.090
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	75.103.856	5.370.914.708
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(36.489.905.426)	21.629.555.382
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	(3.545)	1.961

Nguyễn Trọng Hiếu
Người lập

Nguyễn Văn Vân
Kế toán trưởng

Lê Đức Dũng
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

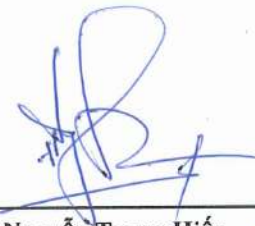
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(36.414.801.570)	27.000.470.090
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.855.470.442	3.494.419.214
03	- Các khoản dự phòng		37.405.562.067	(1.173.753.065)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(535.828.248)	(943.631.620)
06	- Chi phí lãi vay		7.633.360.235	5.322.488.405
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		11.943.762.926	33.699.993.024
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(14.688.940.384)	(22.354.985.315)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		1.767.841.599	(262.760.180)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(7.045.209.790)	(3.283.599.205)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.598.143.699	8.763.743.960
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		545.220.398	(545.220.398)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(7.621.716.826)	(5.322.488.405)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.135.744.559)	(5.560.221.539)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.807.369.138)	(1.529.450.795)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(20.444.012.075)	3.605.011.147
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng Tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(3.221.983.023)	(10.350.500.706)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán Tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		790.500.000	116.363.636
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	109.892.339
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		719.674.627	789.202.293
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.711.808.396)	(9.335.042.438)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

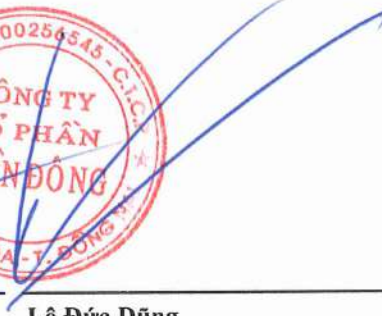
Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		254.552.708.590	289.092.184.477
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(239.080.952.577)	(271.000.027.081)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(6.144.827.490)	(7.161.777.860)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>9.326.928.523</i>	<i>10.930.379.536</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(12.828.891.948)	5.200.348.245
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		28.662.976.280	23.462.628.035
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	15.834.084.332	28.662.976.280


Nguyễn Trọng Hiếu
Người lập


Nguyễn Văn Vân
Kế toán trưởng


Lê Đức Dũng
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2024



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Miền Đông được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600256545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 24 tháng 03 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 108.890.310.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 108.890.310.000 VND; tương đương 10.889.031 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Số lượng nhân viên Công ty tại ngày 31/12/2023 là 73 người (tại ngày 01/01/2023 là 82 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất khai thác đá, kinh doanh bất động sản và hoạt động thi công xây lắp.

Ngành nghề kinh doanh

Sản xuất khai thác đá và hoạt động thi công xây lắp.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Do khối lượng thi công và nghiệm thu các công trình năm nay giảm nên doanh thu xây lắp của Công ty giảm 55 tỷ VND (tương đương giảm 42,6%) đồng thời doanh thu bán bất động sản cũng giảm dẫn tới tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay giảm 83,821 tỷ VND (tương đương 23,23%) so với năm trước. Bên cạnh đó, do năm nay Công ty trích dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ của Công ty Cổ phần LDG với số trích là 36,287 tỷ VND khiến cho chi phí quản lý tăng tương ứng. Những nguyên nhân trên dẫn đến cho lợi nhuận trước thuế của Công ty năm nay giảm 63,415 tỷ VND so với năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp Sản xuất đá Miền Đông	Tỉnh Bình Dương	Khai thác đá

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Thời gian phân bổ chi phí trả trước
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính gần nhất của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm, công trình chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25	năm
- Máy móc, thiết bị khác	05 - 15	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07	năm
- Phần mềm kế toán	05	năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.		

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 đến 24 tháng.
- Chi phí của mỏ đá Tân Mỹ được phân bổ theo sản lượng khai thác.
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định được phân theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 36 tháng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 24 tháng.

2.14 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.19 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định 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, 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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.20 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.21 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Trong năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.23 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.24 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.25 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của 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 được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	80.517.027	190.731.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.259.258.907	4.273.060.874
Các khoản tương đương tiền (*)	9.494.308.398	24.199.184.406
	<u>15.834.084.332</u>	<u>28.662.976.280</u>

(*) Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 9.494.308.398 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất 3,2%/năm .

Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền có giá trị 9.494.308.398 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại thuyết minh số 20).

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
7.000 Cổ phiếu Công ty CP Cao su Đà Nẵng (mã CK DRC)	-	-	-	148.146.950	144.200.000	(3.946.950)
10.000 Cổ phiếu Công ty CP May Sông Hồng (mã CK MSH)	-	-	-	397.073.448	330.000.000	(67.073.448)
	-	-	-	545.220.398	474.200.000	(71.020.398)

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính trên sàn HOSE tại ngày 30/12/2022.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	3.530.000.000	(784.365.820)		3.530.000.000	(784.365.820)	
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	1.530.000.000	(105.785.820)		1.530.000.000	(105.785.820)	
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy	2.000.000.000	(678.580.000)		2.000.000.000	(678.580.000)	
Đầu tư vào đơn vị khác	7.302.706.060	(3.739.372.467)		7.302.706.060	(3.739.372.467)	
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng	5.300.770.000	(3.739.372.467)		5.300.770.000	(3.739.372.467)	
- 70 cổ phiếu Công ty Cổ phần CIC39 (mã CK: C32) (*)	1.936.060	-	1.176.000	1.936.060	-	1.284.500
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước	2.000.000.000	-		2.000.000.000	-	
	10.832.706.060	(4.523.738.287)	1.176.000	10.832.706.060	(4.523.738.287)	1.284.500

(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty này được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập BCTC trên sàn HOSE tại ngày 29/12/2023 và 30/12/2022. Còn các khoản đầu tư khác Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính còn lại do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên kết				
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Tỉnh Đồng Nai	48,00%	48,00%	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy (1)	Tỉnh Đồng Nai	40,82%	40,82%	Cơ khí điện máy
Công ty khác				
Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng	Tỉnh Đồng Nai	10,45%	10,45%	Đầu tư hạ tầng, xây dựng
Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước (2)	Tỉnh Bình Phước	10,00%	10,00%	Khai thác đá làm vật liệu xây dựng

(1) Công ty đang ngừng hoạt động và tiến hành các thủ tục giải thể. Tại thời điểm 31/12/2023, số trích dự phòng tổn thất được tính trên cơ sở bù trừ số vốn góp với số phải trả về tiền góp vốn đã thu hồi đang theo dõi ở chỉ tiêu Phải trả ngắn hạn khác (xem chi tiết tại Thuyết minh 19).

(2) Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước, với vốn điều lệ là 69.000.000.000 VND, trong đó Công ty Cổ phần Miền Đông cam kết góp 10% tương ứng 6.900.000.000 VND. Đến hết ngày 31/12/2023, Công ty đã góp được 2.000.000.000 VND.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	9.986.772.587	-	627.119.941	-
Công ty Cổ phần CIC39	9.986.772.587	-	627.119.941	-
Bên khác	92.876.222.229	(37.708.117.767)	90.278.332.342	(918.650.763)
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Huyện Bắc Tân Uyên	-	-	6.377.381.712	-
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	36.323.332.883	(36.287.563.530)	36.323.332.883	-
Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	14.051.936.755	-	23.869.457.689	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Tp. Tân Uyên	13.050.154.000	-	1.240.901.700	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Tp. Dĩ An	6.394.654.437	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	23.056.144.154	(1.420.554.237)	22.467.258.358	(918.650.763)
	102.862.994.816	(37.708.117.767)	90.905.452.283	(918.650.763)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	6.384.269.010	-	6.384.269.010	-
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	6.384.269.010	-	6.384.269.010	-
Bên khác	17.311.045.084	(240.000.000)	17.535.044.461	(240.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông Sài Gòn	13.479.625.915	-	13.479.625.915	-
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Biển Đông	1.049.500.000	-	999.500.000	-
Trả trước cho người bán khác	2.781.919.169	(240.000.000)	3.055.918.546	(240.000.000)
	23.695.314.094	(240.000.000)	23.919.313.471	(240.000.000)



7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan						
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 (*)	500.000.000	-	-	-	500.000.000	(500.000.000)
	500.000.000	-	-	-	500.000.000	(500.000.000)

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản cho vay ngắn hạn:

(*) Khoản tiền cho Công ty Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 vay theo Công văn số 02/MD3-TCKT ngày 05/04/2016; lãi suất 10%/năm; thời hạn vay dưới 12 tháng; mục đích bổ sung vốn kinh doanh hoạt động; hình thức đảm bảo tiền vay là tín chấp.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.306.576	-	76.954.603	-
Tạm ứng (*)	131.559.719.902	-	129.187.754.899	-
Ký cược, ký quỹ	60.000.000	-	60.000.000	-
Phải thu khác	1.039.077.565	(187.115.461)	1.167.749.991	-
	132.682.104.043	(187.115.461)	130.492.459.493	-
(*) Trong đó, khoản tạm ứng cho ông Phạm Văn Danh để mua đất phục vụ mở rộng mỏ đá Tân Mỹ với số tiền là 116.417.251.000 VND (diện tích đất đã mua 23,9 ha) và ông Thượng Văn Huyện với số tiền là 5.446.167.000 VND (diện tích đất đã mua 0,54 ha); khoản tạm ứng này đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.				
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	74.794.521	(74.794.521)	74.794.521	-
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	74.794.521	(74.794.521)	74.794.521	-
Bên khác	131.559.719.902	-	129.187.754.899	-
Ông Phạm Văn Danh	116.901.910.000	-	117.330.367.000	-
Thượng Văn Huyện	5.852.099.000	-	834.999.000	-
Tạm ứng của nhân viên khác	8.805.710.902	-	11.022.388.899	-
Phải thu khác	1.047.589.620	(112.320.940)	1.229.910.073	-
	132.682.104.043	(187.115.461)	130.492.459.493	-
b) Dài hạn				
Ký quỹ với Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Bình Dương (*)	2.750.105.389	-	2.436.860.513	-
	2.750.105.389	-	2.436.860.513	-

(*) Đây là khoản ký quỹ cho Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Bình Dương về ký quỹ cải tạo, phục hồi môi trường trong hoạt động khai thác khoáng sản.

9 . NỢ XẤU

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	37.743.887.120	35.769.353	918.650.763	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	36.323.332.883	35.769.353	-	-
- Ban quản lý dự án thủy điện Buôn Tuasrah	918.650.763	-	918.650.763	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Song Khuê	501.903.474	-	-	-
Trả trước cho người bán	240.000.000	-	240.000.000	-
- Đỗ Thanh Việt	240.000.000	-	240.000.000	-
Phải thu khác	187.115.461	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư - xây dựng Miền Đông 3	74.794.521	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư - xây dựng Miền Đông 1	75.202.880	-	-	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Song Khuê	37.118.060	-	-	-
Phải thu về cho vay	500.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư - xây dựng Miền Đông 3	500.000.000	-	-	-
	38.671.002.581	35.769.353	1.158.650.763	-

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	755.852.632	-	948.029.687	-
Công cụ, dụng cụ	73.000.000	-	-	-
Chi phí SX kinh doanh dở dang (*)	17.240.287.793	-	15.764.614.763	-
Hàng hoá	7.182.032.203	-	8.689.224.153	-
Hàng hóa bất động sản (**)	3.884.325.976	-	5.501.471.600	-
	29.135.498.604	-	30.903.340.203	-

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Dự án Khu dân cư tại Khu phố 3, phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa ⁽¹⁾	7.748.960.342	7.409.236.231
- Công trình Khu tái định cư 2,7 ha tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa ⁽²⁾	2.542.619.288	2.542.619.288
- Công trình Tòa nhà văn phòng ITC2	4.137.506.914	3.063.894.081
- Công trình Trường Tiểu học Tân Bình B	877.297.128	1.121.644.031
- Công trình Đường Khánh Bình 05	-	1.226.178.398
- Chi phí dở dang của Xí nghiệp đá	1.917.521.296	54.466.824
- Các công trình khác	16.382.825	346.575.910
	<u>17.240.287.793</u>	<u>15.764.614.763</u>

(1) Dự án Khu dân cư tại Khu phố 3, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa theo Quyết định 1634/QĐ.CT.UBT ngày 23/05/2002 của UBND tỉnh Đồng Nai với thông tin chi tiết như sau:

- Tên Dự án và địa điểm: Dự án Khu dân cư tại Khu phố 3, phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Miền Đông;
- Tổng mức đầu tư dự kiến (đã bao gồm thuế VAT) là 107.329.556 nghìn VND;
- Quy mô đất của dự án: 151.526,6 m², gồm:
 - + Đất xây dựng nhà ở diện tích 89.252,5 m² gồm: Diện tích 76.457,3 m² đất xây dựng nhà ở, diện tích 11.780,9 m² đất xây dựng nhà chung cư và diện tích 1.014,3 m² đất bố trí tái định cư;
 - + Đất xây dựng hệ thống hạ tầng 61.080,2 m²;
 - + Đất cây xanh 1.193,9 m²;
- Tiến độ dự án đến 31/12/2023: Công ty đã và đang thực hiện phân lô và bán đất nền trên phần diện tích 76.457,3 m² đất xây dựng nhà ở, 71.554,8 m² phần xây dựng chung cư không tiếp tục thực hiện đã được phép chuyển đổi thành 80 lô đất nền để bán. Số dư đến ngày 31/12/2023 gồm 11 lô đất nền với diện tích 1.146,4 m².

(2) Nhà nước giao đất để Công ty đầu tư hạ tầng sau đó bàn giao lại cho UBND thành phố Biên Hòa bố trí tái định cư, thông tin chi tiết dự án như sau:

- Tên Dự án và địa điểm: Dự án Xây dựng hạ tầng Khu tái định cư tại Khu phố 2, phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Miền Đông;
- Tổng mức đầu tư dự kiến (đã bao gồm thuế VAT) là 30.753.476.000 VND;
- Quy mô đất của dự án: 23.370 m².
- Tiến độ dự án đến 31/12/2023: Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2794/QĐ-UBND ngày 27/08/2008; thu hồi để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng tại Quyết định số 4247/QĐ-UBND ngày 11/12/2008.

Trong tổng diện tích dự án nói trên có khoảng 14.000m², Công ty đã đầu tư hạ tầng và bàn giao lại cho UBND thành phố Biên Hòa 95 lô tái định cư. Diện tích còn lại khoảng 13.370 m² tương ứng với thu hồi đất của 77 hộ dân trong đó 53 hộ dân bị giải tỏa trắng, do đó tính khả thi không cao nên dự án đã bị ngưng triển khai thực hiện theo văn bản số 10259/UBND-ĐT ngày 31/10/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Hiện nay, Công ty đang lập thủ tục quyết toán kinh phí thực hiện dự án với Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (xem thêm Thuyết minh số 16).

(**) Hàng hóa Bất động sản là các căn hộ chung cư thuộc Chung cư Võ Đình trên đường TA15, Lê Văn Khương phường Thới An, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh và đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Chi phí mở rộng mỏ đá	28.659.394.435	26.955.053.318
- Mở rộng đường nội bộ mỏ đá	5.140.198.750	1.930.588.750
- Sửa chữa trạm điện mỏ đá	-	1.668.284.088
- Xây dựng đường Tân Mỹ 12	2.479.969.685	1.149.806.347
- Trạm cân mỏ đá	-	585.778.353
- Các công trình khác	1.825.000	1.008.875.064
	<u>36.281.387.870</u>	<u>33.298.385.920</u>

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	19.706.035.812	18.095.676.950	10.790.976.813	587.349.608	49.180.039.183
- Mua trong năm	-	4.531.309.453	765.000.000	-	5.296.309.453
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	82.870.370	-	-	-	82.870.370
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.220.600.909)	-	(1.220.600.909)
Số dư cuối năm	19.788.906.182	22.626.986.403	10.335.375.904	587.349.608	53.338.618.097
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	9.880.081.514	11.276.291.661	5.338.185.507	587.349.608	27.081.908.290
- Khấu hao trong năm	994.264.776	1.565.619.910	1.210.095.752	-	3.769.980.438
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(299.902.557)	-	(299.902.557)
Số dư cuối năm	10.874.346.290	12.841.911.571	6.248.378.702	587.349.608	30.551.986.171
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	9.825.954.298	6.819.385.289	5.452.791.306	-	22.098.130.893
Tại ngày cuối năm	8.914.559.892	9.785.074.832	4.086.997.202	-	22.786.631.926

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 8.914.559.892 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.303.928.793 VND.

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*) VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	608.300.000	575.318.900	1.183.618.900
Số dư cuối năm	608.300.000	575.318.900	1.183.618.900
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	392.792.184	392.792.184
- Khấu hao trong năm	-	85.490.004	85.490.004
Số dư cuối năm	-	478.282.188	478.282.188
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	608.300.000	182.526.716	790.826.716
Tại ngày cuối năm	608.300.000	97.036.712	705.336.712

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng cầm cố đảm bảo các khoản vay: 608.300.000 VND.
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 177.848.900 VND.

(*) Quyền sử dụng đất lâu dài với diện tích 85,8 m² tại số N3/4, khu phố 1, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, được sử dụng để xây dựng nhà văn phòng. Giá trị quyền sử dụng đất này đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	172.195.621	352.140.743
	172.195.621	352.140.743
b) Dài hạn		
Chi phí dự án mỏ đá Tân Mỹ (*)	12.032.586.170	20.901.639.098
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.215.307.456	904.651.855
	15.247.893.626	21.806.290.953

(*) Dự án mỏ đá Tân Mỹ tại xã Tân Mỹ và xã Thường Tân, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, với tổng diện tích là 60,55 ha. Chi phí dự án bao gồm các chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (chi phí khảo sát, thăm dò, lập dự toán...), chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng.... được phân bổ theo sản lượng khai thác. Dự án được cấp giấy phép khai thác với thời gian khai thác là 9,5 năm tính từ ngày 01/02/2016.

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	58.005.644.691	58.005.644.691	54.885.868.709	54.885.868.709
Công ty Cổ phần CIC39	58.005.644.691	58.005.644.691	54.885.868.709	54.885.868.709
Bên khác	41.828.753.525	41.828.753.525	44.153.974.405	44.153.974.405
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất thương mại bê tông Phú Hưng	-	-	1.134.367.028	1.134.367.028
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	7.932.131.438	7.932.131.438	11.363.102.282	11.363.102.282
Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Ngọc Anh	1.867.193.974	1.867.193.974	3.075.331.749	3.075.331.749
Công ty CP Xây dựng TMDV Đại Lộc Phát	2.852.189.744	2.852.189.744	5.396.343.000	5.396.343.000
Hợp tác xã Phúc Tài	1.278.049.914	1.278.049.914	1.201.497.395	1.201.497.395
Phải trả các đối tượng khác	27.899.188.455	27.899.188.455	21.983.332.951	21.983.332.951
	99.834.398.216	99.834.398.216	99.039.843.114	99.039.843.114

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần VNDECO	14.277.195.435	14.277.195.435
Phòng Tài chính kế hoạch Thành phố Biên Hòa - Khu phố 2 (*)	2.940.000.000	2.940.000.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Thành phố Dĩ An	-	1.157.400.972
Viện Khoa học Lâm nghiệp Nam bộ	1.673.682.000	-
Các đối tượng khác	3.039.446.633	3.530.583.821
	21.930.324.068	21.905.180.228

(*) Khoản phải trả liên quan đến hợp đồng thi công công trình Khu tái định cư 2,7 ha tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa (Thuyết minh số 10).

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	105.338.269	93.694.860
- Trích trước chi phí xây dựng công trình dở dang	1.813.575.053	9.145.254.231
- Chi phí phải trả khác	374.715.925	1.646.452.297
	2.293.629.247	10.885.401.388

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND

a.1) Chi tiết theo nội dung

- Kinh phí công đoàn	48.753.862	47.171.422
- Bảo hiểm xã hội	-	325.422.019
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	341.500.000	341.500.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	194.108.190	144.067.080
- Phải trả Hội đồng đền bù khu phố 2 ⁽¹⁾	1.393.002.000	1.393.002.000
- Phải trả Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy ⁽²⁾	1.321.420.000	1.321.420.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.292.580.403	1.759.449.551
	5.591.364.455	5.332.032.072

a.2) Chi tiết theo đối tượng

Bên liên quan	1.809.320.858	1.321.420.000
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy ⁽²⁾	1.321.420.000	1.321.420.000
- Công ty Cổ phần CIC39	487.900.858	-
Bên khác	3.782.043.597	4.010.612.072
- Cổ đông của Công ty	194.108.190	144.067.080
- Hội đồng đền bù khu phố 2	1.393.002.000	1.393.002.000
- Bảo hiểm xã hội tỉnh Đồng Nai	-	325.422.019
- Các đối tượng khác	2.194.933.407	2.148.120.973
	5.591.364.455	5.332.032.072

(1) Khoản phải trả liên quan đến hợp đồng thi công công trình Khu tái định cư 2,7 ha tại phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa (xem thêm Thuyết minh số 10).

(2) Đây là khoản thu hồi một phần vốn góp đã đầu tư đã thu được bằng tiền do Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy đang ngừng hoạt động và tiến hành các thủ tục giải thể.

20 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁾	18.518.598.741	18.518.598.741	85.316.276.185	78.841.952.577	24.992.922.349	24.992.922.349
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽²⁾	59.998.280.314	59.998.280.314	169.236.432.405	160.239.000.000	68.995.712.719	68.995.712.719
	78.516.879.055	78.516.879.055	254.552.708.590	239.080.952.577	93.988.635.068	93.988.635.068

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(1) Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2022090/HDTD/QLN ngày 20/10/2022 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 24.992.922.349 VND;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay:
- + Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BO 085563 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 05/04/2013;
- + Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CC 901816 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp Hồ Chí Minh cấp ngày 20/06/2016;
- + Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 417967 do Chủ tịch UBND huyện Tân Uyên - tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/06/2011;
- + Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA632590 do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/02/2021

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn (tiếp theo)

(2) Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai bao gồm:

2.1 Hợp đồng tín dụng hạn mức số 61/2023/378264/HĐTD ngày 11/08/2023 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 60.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 59.999.873.237 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - Quyền khai thác mỏ đá xây dựng Tân Mỹ thuộc xã Tân Mỹ và xã Thường Tân, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thuê lại đất) số K514461 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/02/1998;
 - Hợp đồng thuê lại đất số 62/HĐTĐ/BG1 ký ngày 01/12/2004 giữa Công ty Xây dựng Miền Đông và Công ty Cổ phần Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi Biên Hòa) cùng các phụ lục kèm theo;
 - Giá trị thương mại Cảng sông theo Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 231722 số vào sổ cấp GCN số CT26939 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/05/2018.
 - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 292710, CK 292723, CK 292724, CK 292725, CK 292726, CK 292727, CK 292749, CK 292762, CK 292763, CK 292772, BĐ 174975 số vào sổ cấp GCN CT 36658, CT 36671, CT 36672, CT 36673, CT 36674, CT 36676, CT 36697, CT 36710, CT 36711, CT 36720, CT 07209 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/04/2011 và ngày 24/10/2017.
 - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA632824 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/02/2021.

2.2 Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 09/2023/HĐ ngày 9/3/2023; với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 9.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 8.995.839.482 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tạo các tổ chức tín dụng;

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	108.890.310.000	1.453.130.042	(2.967.507.603)	37.121.436.115	13.998.431.014	158.495.799.568
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	21.629.555.382	21.629.555.382
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.243.177.000	(4.243.177.000)	-
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2021	-	-	-	-	(7.227.346.700)	(7.227.346.700)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.571.533.000)	(1.571.533.000)
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao HĐQT từ LNST năm 2022	-	-	-	-	(888.140.000)	(888.140.000)
Số dư cuối năm trước	108.890.310.000	1.453.130.042	(2.967.507.603)	41.364.613.115	21.697.789.696	170.438.335.250
Số dư đầu năm nay	108.890.310.000	1.453.130.042	(2.967.507.603)	41.364.613.115	21.697.789.696	170.438.335.250
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	(36.489.905.426)	(36.489.905.426)
Trích quỹ đầu tư phát triển ⁽¹⁾	-	-	-	5.839.980.000	(5.839.980.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao HĐQT ⁽¹⁾	-	-	-	-	(1.382.964.100)	(1.382.964.100)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2022 ⁽¹⁾	-	-	-	-	(6.194.868.600)	(6.194.868.600)
Tạm trích thù lao HĐQT năm 2023	-	-	-	-	(114.000.000)	(114.000.000)
Số dư cuối năm nay	108.890.310.000	1.453.130.042	(2.967.507.603)	47.204.593.115	(28.323.928.430)	126.256.597.124



(1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/04/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/04/2023, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100%	22.585.929.696
- Lợi nhuận chưa phân phối của năm 2022		21.629.555.382
- Lợi nhuận chưa phân phối của các năm trước		956.374.314
Trích Quỹ đầu tư phát triển	25,86%	5.839.980.000
Trích Thù lao Hội đồng quản trị, ban kiểm soát	2,87%	648.887.000
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi; khen thưởng ban điều hành	7,18%	1.622.217.100
Chi trả cổ tức 06%	27,43%	6.194.868.600
(tương ứng mỗi cổ phần nhận 600 VND)		
Lợi nhuận chưa phân phối còn lại	36,66%	8.279.976.996

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần CIC39	32,0	34.851.500.000	32,0	34.851.500.000
Hợp tác xã Phúc Tài	12,2	13.280.800.000	11,5	12.550.900.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Tiến	13,8	15.026.000.000	15,4	16.725.000.000
Công đoàn Công ty Cổ phần CIC39	7,3	8.000.000.000	5,5	6.000.000.000
Võ Văn Lãnh	8,9	9.652.600.000	11,5	12.570.900.000
Các cổ đông khác	20,6	22.436.910.000	18,9	20.549.510.000
Cổ phiếu quỹ	5,2	5.642.500.000	5,2	5.642.500.000
	100	108.890.310.000	100	108.890.310.000

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	108.890.310.000	108.890.310.000
- Vốn góp cuối năm	108.890.310.000	108.890.310.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	144.067.080	78.498.240
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	6.194.868.600	7.227.346.700
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	6.194.868.600	7.227.346.700
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(6.144.827.490)	(7.161.777.860)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(6.144.827.490)	(7.161.777.860)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	194.108.190	144.067.080

d) Cổ phiếu	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.889.031	10.889.031
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	10.889.031	10.889.031
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
- Cổ phiếu phổ thông	564.250	564.250
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	10.324.781	10.324.781
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		
e) Các quỹ công ty	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	47.204.593.115	41.364.613.115
	47.204.593.115	41.364.613.115

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 52 tại Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích làm văn phòng Công ty từ năm 2001 đến năm 2051. Diện tích khu đất thuê là 12.267,8 m². Tiền thuê đất trả hàng năm (đơn giá thuê đất từ ngày 01/01/2021 là 8.182 đồng/m²/năm (chưa bao gồm VAT)).

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại xã Thường Tân, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (mỏ đá Tân Mỹ); đất để sản xuất vật liệu xây dựng; diện tích thuê 238.724,6 m²; tiền thuê đất nộp hàng năm theo quy định của Nhà nước.

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Phúc Đạt	6.825.287.610	6.825.287.610
Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Điện Việt	150.000.000	150.000.000
Công ty Cổ phần Phước Ngọc Linh	217.814.599	217.814.599
Công ty Cổ phần Vương Nga	100.000.000	100.000.000
Công ty Telecom	115.047.135	115.047.135
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Hai Phước	116.162.628	116.162.628
Công ty Cổ phần Cơ giới Lắp máy và Xây dựng Vimeco	153.438.946	153.438.946
Các đối tượng khác	457.761.771	457.761.771
	8.135.512.689	8.135.512.689

23 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu khai thác đá	181.962.249.452	187.066.749.587
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.200.000.000	16.113.073.456
Doanh thu thi công xây lắp	74.066.502.033	129.104.780.169
Doanh thu khác	18.774.198.193	28.540.082.209
	277.002.949.678	360.824.685.421
Trong đó: Doanh thu từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)</i>	53.241.178.520	56.483.873.160

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh khai thác đá	129.712.827.923	143.957.305.557
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	1.824.480.719	5.397.944.409
Giá vốn thi công xây lắp	73.720.458.949	116.406.011.654
Giá vốn của hoạt động khác	16.002.292.918	25.666.721.103
	221.260.060.509	291.427.982.723
Trong đó giá trị hàng mua với bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)</i>	62.483.408.210	91.681.084.579

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	666.026.600	653.856.896
Lãi bán chứng khoán và các khoản đầu tư	2.353.050	254.193.083
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	212.300.000
	668.379.650	1.120.349.979

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	7.633.360.235	5.322.488.405
Lỗ do bán chứng khoán	16.756.239	108.314.833
Hoàn nhập/ chi phí dự phòng đầu tư chứng khoán	(9.711.950)	71.020.398
	7.640.404.524	5.501.823.636

27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	341.778.030	63.481.220
Chi phí nhân công	4.820.796.389	2.291.215.494
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.598.709.605	366.723.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.521.136.363	28.412.640.927
Chi phí khác bằng tiền	667.663.803	200.333.333
	36.950.084.190	31.334.394.130

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	262.797.450	615.228.923
Chi phí nhân công	6.494.573.808	6.496.708.540
Chi phí khấu hao tài sản cố định	294.989.460	293.569.619
Thuế, phí, lệ phí	10.889.225	12.808.000
Chi phí dự phòng	37.476.582.465	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	931.159.775	1.090.614.649
Chi phí khác bằng tiền	902.154.883	866.235.153
	46.373.147.066	9.375.164.884

29 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	96.919.180
Thu nhập từ lãi chậm trả	63.156.425	-
Thu nhập từ hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành xây dựng	-	1.244.773.463
Thu nhập từ thanh lý sắt vụn	76.741.637	22.206.141
Thu nhập phạt vi phạm	-	23.123.923
Thu nhập từ công nợ không phải trả	-	1.982.580.806
Thu nhập khác	3.183.868	-
	143.081.930	3.369.603.513

Trong đó thu nhập khác từ bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)

	400.000.000	-
--	--------------------	----------

30 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	130.198.352	-
Các khoản bị phạt	14.000.000	49.900.000
Tiền chậm nộp thuế	919.575.835	195.716.405
Chi ủng hộ	79.000.000	124.000.000
Chi phí lãi chậm thanh toán	551.056.562	-
Chi phí làm việc mùa dịch Covid	-	142.091.000
Chi phí khác	311.685.790	163.096.045
	2.005.516.539	674.803.450

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(36.790.320.851)	16.285.341.043
Các khoản điều chỉnh tăng	1.339.289.249	674.803.450
- Chi phí không hợp lệ	1.339.289.249	674.803.450
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(212.300.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(212.300.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(35.451.031.602)	16.747.844.493
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	3.349.568.899
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	1.565.593.004	1.754.899.835
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(3.060.640.703)	(3.538.875.730)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	(1.495.047.699)	1.565.593.004
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	375.519.281	10.715.129.047
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(608.400.000)
- Tiền sử dụng đất nộp Ngân sách nhà nước	-	(608.400.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	375.519.281	10.106.729.047
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	75.103.856	2.021.345.809
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(6.037.577)	(6.037.577)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(75.103.856)	(2.021.345.809)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	(6.037.577)	(6.037.577)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	75.103.856	5.370.914.708
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	1.559.555.427	1.748.862.258
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(3.135.744.559)	(5.560.221.539)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(1.501.085.276)	1.559.555.427

32 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	(36.489.905.426)	21.629.555.382
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành</i>	<i>(114.000.000)</i>	<i>(1.382.964.100)</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(36.603.905.426)	20.246.591.282
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	10.324.781	10.324.781
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(3.545)	1.961

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	43.387.737.362	88.956.430.119
Chi phí nhân công	18.035.357.564	17.032.981.150
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.855.470.442	3.494.419.214
Chi phí dịch vụ mua ngoài	117.967.959.569	138.305.083.261
Chi phí khác bằng tiền	13.358.782.891	4.326.333.114
	196.605.307.828	252.115.246.858

34 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2023				
Đầu tư dài hạn	-	1.176.000	-	1.176.000
	<u>-</u>	<u>1.176.000</u>	<u>-</u>	<u>1.176.000</u>
Tại ngày 01/01/2023				
Đầu tư ngắn hạn	474.200.000	-	-	474.200.000
Đầu tư dài hạn	-	1.284.500	-	1.284.500
	<u>474.200.000</u>	<u>1.284.500</u>	<u>-</u>	<u>475.484.500</u>

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.753.567.305	-	-	15.753.567.305
Phải thu khách hàng, phải thu khác	197.649.865.631	2.750.105.389	-	200.399.971.020
	<u>213.403.432.936</u>	<u>2.750.105.389</u>	<u>-</u>	<u>216.153.538.325</u>
Tại ngày 01/01/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	28.472.245.280	-	-	28.472.245.280
Phải thu khách hàng, phải thu khác	220.479.261.013	2.436.860.513	-	222.916.121.526
Các khoản cho vay	500.000.000	-	-	500.000.000
	<u>249.451.506.293</u>	<u>2.436.860.513</u>	<u>-</u>	<u>251.888.366.806</u>

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2023				
Vay và nợ	93.988.635.068	-	-	93.988.635.068
Phải trả người bán, phải trả khác	105.425.762.671	-	-	105.425.762.671
Chi phí phải trả	2.293.629.247	-	-	2.293.629.247
	201.708.026.986	-	-	201.708.026.986
Tại ngày 01/01/2023				
Vay và nợ	78.516.879.055	-	-	78.516.879.055
Phải trả người bán, phải trả khác	104.371.875.186	-	-	104.371.875.186
Chi phí phải trả	10.885.401.388	-	-	10.885.401.388
	193.774.155.629	-	-	193.774.155.629

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

35 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	254.552.708.590	289.092.184.477
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	239.080.952.577	271.000.027.081

36 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

37 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh khai thác đá	Thi công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Các hoạt động khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	181.962.249.452	74.066.502.033	2.200.000.000	18.774.198.193	277.002.949.678
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	52.249.421.529	346.043.084	375.519.281	2.771.905.275	55.742.889.169
Tổng chi phí mua tài sản cố định	8.362.181.773	-	-	-	8.362.181.773
Tài sản bộ phận	194.165.516.182	88.277.532.461	20.123.178.390	-	302.566.227.033
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	52.409.798.367
Tổng tài sản	194.165.516.182	88.277.532.461	20.123.178.390	-	354.976.025.400
Nợ phải trả của các bộ phận	57.351.459.018	58.565.818.861	3.375.153.759	-	119.292.431.638
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	109.426.996.638
Tổng nợ phải trả	57.351.459.018	58.565.818.861	3.375.153.759	-	228.719.428.276

Theo khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

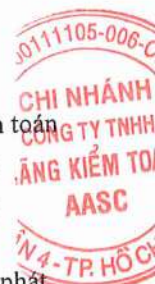
38 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần CIC39	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy	Công ty liên kết
Ông Lê Đức Dũng	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Vân	Kế toán trưởng
Ông Võ Văn Lãnh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Lê Thị Quyết	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
Ông Đỗ Việt Cường	Thành viên HĐQT kiêm TV Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Bình Trọng	Thành viên HĐQT kiêm TV Ủy ban kiểm toán

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm như sau:

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	53.241.178.520	56.483.873.160
Công ty Cổ phần CIC39	53.241.178.520	56.483.873.160
Mua nguyên vật liệu, hàng hóa, dịch vụ	62.483.408.210	91.681.084.579
Công ty Cổ phần CIC39	62.483.408.210	91.681.084.579
Bán tài sản cố định	400.000.000	-
Công ty Cổ phần CIC39	400.000.000	-



Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

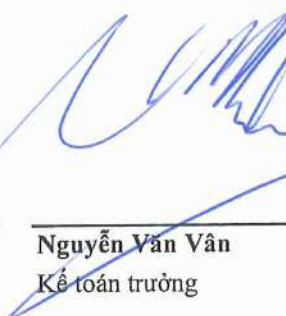
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Ông Lê Đức Dũng	Tổng Giám đốc kiêm TV HĐQT	967.451.675	807.380.705
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc	585.667.200	513.711.767
Ông Nguyễn Văn Vân	Kế toán trưởng	524.895.800	477.313.197
Ông Võ Văn Lãnh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	225.562.000	199.065.789
Bà Lê Thị Quyết	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	201.628.000	171.455.921
Ông Đỗ Việt Cường	Thành viên HĐQT kiêm TV UBKT	177.694.000	152.846.053
Ông Trần Bình Trọng	Thành viên HĐQT kiêm TV UBKT	148.462.000	14.000.000
Bà Phan Thị Thanh Xuân	Thành viên HĐQT	-	24.813.154

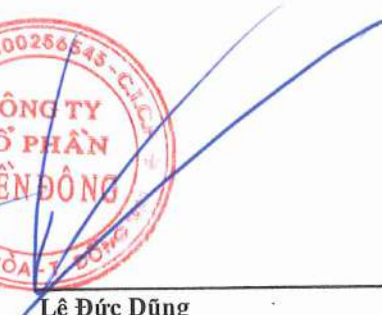
Ngoài các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

39 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.


Nguyễn Trọng Hiếu
Người lập


Nguyễn Văn Vân
Kế toán trưởng


Lê Đức Dũng
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2024

