

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 19 tháng 01 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ

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 Quý IV/2023 và Công văn giải trình lợi nhuận sau thuế Quý IV/2023 thay đổi so với cùng kỳ năm 2022.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày **19/01/2024** 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:

- BCTC Quý IV/2023;
- CV số 14/01/2024/CV-MĐ ngày 19/01/2024;

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



Phạm Văn Danh

CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG
MST:3600256545



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		307.931.984.291	307.800.030.481
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	15.834.084.332	28.662.976.280
1	Tiền	111		6.339.775.934	4.463.791.874
2	Các khoản tương đương tiền	114		9.494.308.398	24.199.184.406
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	13	-	474.200.000
1	Chứng khoán kinh doanh	121		-	545.220.398
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(71.020.398)
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		258.581.762.190	244.658.574.484
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4	102.862.994.816	90.905.452.283
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5	23.695.314.094	23.919.313.471
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6	500.000.000	500.000.000
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	7	132.682.104.043	130.492.459.493
5	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(1.158.650.763)	(1.158.650.763)
IV.	Hàng tồn kho	140	9	29.135.498.604	30.903.340.203
1	Hàng tồn kho	141		29.135.498.604	30.903.340.203
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		4.380.639.165	3.100.939.514
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	179.957.989	352.140.743
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.223.570.674	280.179.571
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		1.977.110.502	2.468.619.200
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		84.080.323.296	86.739.462.768
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		2.750.105.389	2.436.860.513
1	Phải thu dài hạn khác	216	7	2.750.105.389	2.436.860.513
II.	Tài sản cố định	220		23.491.968.638	22.888.957.609
1	Tài sản cố định hữu hình	221	10	22.786.631.926	22.098.130.893
	- Nguyên giá	222		53.338.618.097	49.180.039.183
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.551.986.171)	(27.081.908.290)
2	Tài sản cố định vô hình	227	11	705.336.712	790.826.716
	- Nguyên giá	228		1.183.618.900	1.183.618.900
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(478.282.188)	(392.792.184)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		36.281.387.870	33.298.385.920
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		36.281.387.870	33.298.385.920
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13	6.308.967.773	6.308.967.773
1	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		3.530.000.000	3.530.000.000
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		7.302.706.060	7.302.706.060
3	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.523.738.287)	(4.523.738.287)
VI.	VI. Tài sản dài hạn khác	260		15.247.893.626	21.806.290.953
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	14	15.247.893.626	21.806.290.953
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		392.012.307.587	394.539.493.249

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
A	NỢ PHẢI TRẢ	300		228.512.428.276	224.101.157.999
I	Nợ ngắn hạn	310		228.512.428.276	224.101.157.999
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	99.834.398.216	99.039.843.114
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	21.930.324.068	21.905.180.228
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	1.708.960.980	3.198.544.357
4	Phải trả người lao động	314		2.464.966.287	2.005.722.792
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	2.086.629.247	10.885.401.388
6	Phải trả ngắn hạn khác	319	19	5.591.364.455	5.332.032.072
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	93.988.635.068	78.516.879.055
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	21		
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		907.149.955	3.217.554.993
B	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		163.499.879.311	170.438.335.250
I	Vốn chủ sở hữu	410	22	163.499.879.311	170.438.335.250
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		108.890.310.000	108.890.310.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		108.890.310.000	108.890.310.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		1.453.130.042	1.453.130.042
3	Cổ phiếu quỹ	415		(2.967.507.603)	(2.967.507.603)
4	Quỹ đầu tư phát triển	418		47.204.593.115	41.364.613.115
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		8.919.353.757	21.697.789.696
	- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		8.279.976.996	956.374.314
	- LNST chưa phân phối kì này	421b		639.376.761	20.741.415.382
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		392.012.307.587	394.539.493.249

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2024.

Người lập

Kế Toán Trưởng

Tổng Giám Đốc


Nguyễn Trọng Hiếu


Nguyễn Văn Vân




Lê Đức Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	QUÝ IV NĂM 2023		LUỸ KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	80.571.882.058	125.320.568.917	277.079.691.315	360.824.685.421
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		80.571.882.058	125.320.568.917	277.079.691.315	360.824.685.421
4	Giá vốn hàng bán	11	24	70.764.291.667	104.186.049.061	221.375.231.237	291.427.982.723
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.807.590.391	21.134.519.856	55.704.460.078	69.396.702.698
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	80.768.224	427.812.923	668.379.650	1.120.349.979
7	Chi phí tài chính	22	26	1.776.682.300	1.787.980.588	7.640.404.524	5.501.823.636
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.776.682.300</i>	<i>1.787.980.588</i>	<i>7.640.404.524</i>	<i>5.501.823.636</i>
8	Chi phí bán hàng	24	27	9.619.791.547	9.380.509.792	36.950.084.190	31.334.394.130
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	28	2.590.835.880	2.390.904.273	8.681.802.233	9.375.164.884
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(4.098.951.112)	8.002.938.126	3.100.548.781	24.305.670.027
11	Thu nhập khác	31	29	63.189.087	3.243.717.828	66.340.293	3.369.603.513
12	Chi phí khác	32	30	591.159.548	85.455.571	1.890.345.811	674.803.450
13	Lợi nhuận khác	40		(527.970.461)	3.158.262.257	(1.824.005.518)	2.694.800.063
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(4.626.921.573)	11.161.200.383	1.276.543.263	27.000.470.090
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	(891.324.047)	2.183.591.190	523.166.502	5.370.914.708
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	32b				
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(3.735.597.526)	8.977.609.193	753.376.761	21.629.555.382

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2024.

Người Lập


Nguyễn Trọng Hiếu

Kế Toán Trưởng


Nguyễn Văn Vân

Tổng Giám Đốc




Lê Đức Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này 31/12/2023	Kỳ trước 31/12/2022
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		1.276.543.263	27.000.470.090
2.	Điều chỉnh cho các khoản:				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	x	3.855.470.442	3.494.419.214
-	Các khoản dự phòng	03	x	(71.020.398)	(1.173.753.065)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	x	(535.828.248)	(943.631.620)
-	Chi phí lãi vay	06	x	7.640.404.524	5.322.488.405
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		12.165.569.583	33.699.993.024
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	x	(16.793.027.844)	(22.354.985.315)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	x	1.767.841.599	(262.760.180)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(6.922.385.766)	(3.283.599.205)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		6.730.580.081	8.763.743.960
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		545.220.398	(545.220.398)
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(5.854.497.679)	(5.322.488.405)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.135.744.559)	(5.560.221.539)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.807.369.138)	(1.529.450.795)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(15.303.813.325)	3.605.011.147
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(8.362.181.773)	(10.350.500.706)
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		790.500.000	116.363.636
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	109.892.339
5	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		719.674.627	789.202.293
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(6.852.007.146)	(9.335.042.438)
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		254.552.708.590	289.092.184.477
2	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(239.080.952.577)	(271.000.027.081)
3	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.144.827.490)	(7.161.777.860)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		9.326.928.523	10.930.379.536
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(12.828.891.948)	5.200.348.245
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		28.662.976.280	23.462.628.035
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		15.834.084.332	28.662.976.280

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2024.

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Trọng Hiếu

Nguyễn Văn Văn



Lê Đức Dũng

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban giám đốc Công ty cổ phần Miền Đông (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

CÔNG TY

Công ty cổ phần Miền Đông hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600256545 ngày 12 tháng 04 năm 2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 13 vào ngày 24 tháng 03 năm 2023.

Trụ sở của Công ty tại: Đường số 1, KCN Biên Hoà 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị tại ngày lập báo cáo này như sau:

- | | |
|------------------------|------------|
| 1. Ông Võ Văn Lãnh | Chủ tịch |
| 2. Ông Lê Đức Dũng | Thành viên |
| 3. Ông Đỗ Việt Cường | Thành viên |
| 4. Bà Lê Thị Quyết | Thành viên |
| 5. Ông Trần Bình Trọng | Thành viên |

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc tại ngày lập báo cáo này như sau:

- | | |
|------------------------|-------------------|
| 1. Ông Lê Đức Dũng | Tổng giám đốc |
| 2. Ông Nguyễn Văn Minh | Phó tổng giám đốc |
| 3. Ông Nguyễn Văn Vân | Kế toán trưởng |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm là: Sản xuất khai thác đá, kinh doanh bất động sản và hoạt động thi công xây lắp.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Xí nghiệp Sản xuất đá Miền Đông	Khai thác đá

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 13.

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

Trong Báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ.

2.4 . 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 ngắn hạn và 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

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . 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.

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh 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 góp vốn vào các 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.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: Căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- 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: Việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7 . 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.

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 khế 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.

2.8 . 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 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 là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9 . Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận 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.

Khấu hao 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 | 05 - 15 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 07 năm |
| - Phần mềm quản lý | 03 - 05 năm |
| - Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao. | |

2.10 . 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 hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.11 . 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.

2.12 . Các khoản 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.

2.13 . 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, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.14 . 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 tài chính báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí thi công công trình, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán 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.

2.15 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chi những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

2.16 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước về số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.17 . 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 phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không 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 được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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 Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.18 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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 được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, 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 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.

2.19 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ 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.

2.20 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- 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.

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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.

2.22 . 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.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

(*) Chi tiết số dư tại ngày 31/12/2023 bao gồm:

- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Đồng Nai, số tiền 9.000.000.000 đồng, lãi suất 3,2%/năm.

4 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Đầu Tư LDG	36.323.332.883		36.323.332.883	
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	3.048.446.262		3.048.446.262	
- Công ty cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn	14.051.936.755		23.869.457.689	
- Ban QLDA Đầu tư Xây dựng huyện Bắc Tân Uyên	2.861.933.927		6.377.381.712	
- Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Khu vực Thành phố Tân Uyên	13.050.154.000		1.240.901.700	
- Các đối tượng khác	33.527.190.989	(918.650.763)	20.045.932.037	(918.650.763)
	102.862.994.816	(918.650.763)	90.905.452.283	(918.650.763)

5 . 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
Trả trước cho người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	6.384.269.010	-	6.384.269.010	-
- Công ty CP Xây dựng Miền Đông Sài Gòn	13.479.625.915	-	13.479.625.915	-
- CTY TNHH Khảo Sát Thiết Kế Xây dựng Biển Đông	1.049.500.000		999.500.000	
- Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật Vinatech	738.949.054		738.949.054	
- Các đối tượng khác	2.042.970.115	(240.000.000)	2.316.969.492	(240.000.000)
	23.695.314.094	(240.000.000)	23.919.313.471	(240.000.000)

6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 ^(*)	500.000.000	500.000.000
	500.000.000	500.000.000

(*) Khoản tiền cho Công ty Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 vay theo Công văn số 02/MD3-TCKT, số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm.

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Tạm ứng	131.559.719.902	-	129.187.754.899	-
- Ký cược, ký quỹ	60.000.000	-	60.000.000	-
- Phải thu khác	1.062.384.141	-	1.244.704.594	-
	132.682.104.043	-	130.492.459.493	-
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	2.750.105.389	-	2.436.860.513	-
	2.750.105.389	-	2.436.860.513	-

8 . 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, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Đổ Thanh Việt	240.000.000	-	240.000.000	-
- Ban quản lý dự án thủy điện Buôn Tuasrah	918.650.763	-	918.650.763	-
	1.158.650.763	-	1.158.650.763	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	755.852.632	-	948.029.687	-
Công cụ, dụng cụ	73.000.000	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^(*)	17.240.287.793	-	15.764.614.763	-
Hàng hóa bất động sản	3.884.325.976	-	8.689.224.153	-
Hàng hóa khác	7.182.032.203	-	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,	7.748.960.342	7.409.236.231
Dự án Khu tái định cư 2,7 ha tại phường Long Bình Tân, Thành	2.542.619.288	2.542.619.288
Công trình Tòa nhà văn phòng ICT2	4.137.506.914	3.063.894.081
Công trình Trường TH Tân Bình B	877.297.128	1.121.644.031
Công trình Đường Khánh Bình 05	-	1.226.178.398
Chi phí dở dang khác	1.933.904.121	401.042.734
	17.240.287.793	15.764.614.763

10 . 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	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	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
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành		4.122.218.453				4.122.218.453
- Mua trong kỳ	82.870.370	409.091.000	765.000.000		-	1.256.961.370
- Thanh lý, nhượng bán		-	(1.220.600.909)		-	(1.220.600.909)
- Giảm khác						-
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	11.276.237.661	5.338.239.507		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)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	10.874.346.290	12.841.857.571	6.248.432.702	-	587.349.608	30.551.986.171
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	9.825.954.298	6.819.439.289	5.452.737.306	-		22.098.130.893
Tại ngày cuối năm	8.914.559.892	9.785.128.832	4.086.943.202	-	-	22.786.631.926



11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	608.300.000	575.318.900	1.183.618.900
- Mua trong năm	-	-	-
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

(*) Quyền sử dụng đất tại số N3/4, Khu phố 1, Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

13 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Cổ phiếu DRC	-		148.146.950	(3.946.950)
- Cổ phiếu MSH	-		397.073.448	(67.073.448)
	-	-	545.220.398	(71.020.398)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, 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 ⁽¹⁾	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 CP KS XD Tiên Phước	2.000.000.000		2.000.000.000	
- 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)
- Công ty Cổ Phần CIC39	1.936.060		1.936.060	
	10.832.706.060	(4.523.738.287)	10.832.706.060	(4.523.738.287)

(1) Công ty đang ngừng hoạt động và tiến hành các thủ tục giải thể.

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31-12-2023 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy	Tỉnh Đồng Nai	40,82%	40,82%	Cơ khí điện máy
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Tỉnh Đồng Nai	48,00%	48,00%	Xây lắp

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty vào ngày 31-12-2023 như sau:

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 Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng	Tỉnh Đồng Nai	10,45%	10,45%	Đầu tư hạ tầng
Công ty CP Khoáng sản Xây Dựng Tiến Phước	Tỉnh Bình Dương	2,90%	2,90%	Khai thác khoáng sản

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

a) Ngắn hạn		<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
		VND	VND
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	179.957.989	352.140.743
		<u>179.957.989</u>	<u>352.140.743</u>
b) Dài hạn		<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
		VND	VND
	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
		<u>15.247.893.626</u>	<u>21.806.290.953</u>

(*) 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....

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
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	7.908.143.198	7.908.143.198	11.363.102.282	11.363.102.282
- Công ty TNHH XDTMDVTV Văn Minh	1.615.771.470	1.615.771.470	980.900.704	980.900.704
- Công ty CP Xây dựng Thương mại Dịch vụ Đại Lộc Phát	2.852.189.744	2.852.189.744	5.396.343.000	5.396.343.000
- Công ty Cổ Phần CIC 39	58.005.644.691	58.005.644.691	54.885.868.709	54.885.868.709
- CN Công ty TNHH MTV Công Nghiệp Hóa Chất Mỏ Nam Bộ-MICCO tại Bình Dương	1.090.192.644	1.090.192.644	672.834.104	672.834.104
- Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Thương mại PST	2.997.348.804	2.997.348.804	759.414.945	759.414.945
- Phải trả các đối tượng khác	25.365.107.665	25.365.107.665	24.981.379.370	24.981.379.370
	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
- Phòng Tài chính kế hoạch TP Biên Hòa - Khu phố 2	2.940.000.000	2.940.000.000
- Công ty Cổ phần VNDECO	14.277.195.435	14.277.195.435
- Nhà Khách Tổng Liên Đoàn Lao Động Việt Nam	708.705.000	708.705.000
- Viện khoa học Lâm nghiệp Nam Bộ	1.673.682.000	-
- Các đối tượng khác	2.330.741.633	3.979.279.793
	21.930.324.068	21.905.180.228

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế Giá trị gia tăng		419.786.455	27.071.969.295	26.568.993.648	-	922.762.102
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp		1.559.555.427	525.124.302	3.135.744.559	1.051.064.830	-
- Thuế Thu nhập cá nhân		295.515.513	368.502.011	683.113.305	19.095.781	-
- Thuế Tài nguyên		654.029.540	6.199.178.807	6.294.927.467	-	558.280.880
- Thuế bảo vệ môi trường		269.657.422	2.568.001.709	2.609.741.133	-	227.917.998
- Các loại thuế khác		-	-	-	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.468.619.200		1.569.227.809	5.600.700	904.992.091	-
	2.468.619.200	3.198.544.357	38.302.003.933	39.298.120.812	1.975.152.702	1.708.960.980

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	1.813.575.053	9.145.254.231
- Chi phí phải trả khác	273.054.194	1.740.147.157
	<u>2.086.629.247</u>	<u>10.885.401.388</u>

* Chi tiết trích trước chi phí xây dựng công trình dở dang:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- CT Trường THCS An Điền	-	151.328.009
- CT TTHC huyện Bắc Tân Uyên	1.057.556.189	5.146.218.119
- CT Trường TH Tân Bình B	-	3.847.708.103
- CT Đường Khánh Bình 05	756.018.864	-
	<u>1.813.575.053</u>	<u>9.145.254.231</u>

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
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
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.201.110.593	4.617.938.631
	<u>5.591.364.455</u>	<u>5.332.032.072</u>

20 . VAY NGẮN HẠN

	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023	
	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	93.988.635.068	93.988.635.068	254.552.708.590	239.080.952.577	78.516.879.055	78.516.879.055
- Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	59.999.873.237	59.999.873.237	154.240.592.923	154.239.000.000	59.998.280.314	59.998.280.314
- Vay thấu chi - Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	8.995.839.482	8.995.839.482	14.995.839.482	6.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	24.992.922.349	24.992.922.349	85.316.276.185	78.841.952.577	18.518.598.741	18.518.598.741
	93.988.635.068	93.988.635.068	254.552.708.590	239.080.952.577	78.516.879.055	78.516.879.055

21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

22 . 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/lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	21.629.555.382	21.629.555.382
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.243.177.000	(4.243.177.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(785.774.000)	(785.774.000)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	(1.673.899.000)	(1.673.899.000)
Chia cổ tức từ LN năm trước	-	-	-	-	(7.227.346.700)	(7.227.346.700)
Số dư cuối kỳ 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 kỳ này	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 kỳ này	-	-	-	-	753.376.761	753.376.761
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.839.980.000	(5.839.980.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.081.478.000)	(1.081.478.000)
Thù lao HĐQT năm trước	-	-	-	-	(301.486.100)	(301.486.100)
Thù lao HĐQT năm nay	-	-	-	-	(114.000.000)	(114.000.000)
Chia cổ tức từ LN năm trước	-	-	-	-	(6.194.868.600)	(6.194.868.600)
Tạm ứng cổ tức từ LN năm nay	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	108.890.310.000	1.453.130.042	(2.967.507.603)	47.204.593.115	8.919.353.757	163.499.879.311



Công ty Cổ phần Miền ĐôngĐường số 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**Báo cáo tài chính**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	31/12/2023	Tỷ lệ	01/01/2023
	(%)	VND	(%)	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	12,2	13.280.800.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phước Tiến	13,8	15.026.000.000	13,8	15.026.000.000
Công đoàn Công ty Cổ phần CIC39	7,3	8.000.000.000	7,3	8.000.000.000
Ông Võ Văn Lãnh	8,9	9.652.600.000	8,9	9.652.600.000
Cổ phiếu quỹ	5,2	5.642.500.000	5,2	5.642.500.000
Các cổ đông khác	20,6	22.436.910.000	20,6	22.436.910.000
	100,00	108.890.310.000	100,00	108.890.310.000

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	108.890.310.000	108.890.310.000
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>108.890.310.000</i>	<i>108.890.310.000</i>
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>108.890.310.000</i>	<i>108.890.310.000</i>

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	10.889.031	10.889.031
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.889.031</i>	<i>10.889.031</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	564.250	564.250
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>564.250</i>	<i>564.250</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.324.781	10.324.781
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.324.781</i>	<i>10.324.781</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP

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

Công ty Cổ phần Miền ĐôngĐường số 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**Báo cáo tài chính**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh khai thác đá	47.917.740.505	46.857.232.049
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	-	3.272.727.273
Doanh thu thi công xây lắp	27.175.011.665	69.417.159.296
Doanh thu khác	5.479.129.888	5.773.450.299
	80.571.882.058	125.320.568.917

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh khai thác đá	33.235.332.131	36.807.380.446
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	-	1.226.599.810
Giá vốn thi công xây lắp	32.239.285.348	60.797.394.674
Giá vốn hoạt động khác	5.289.674.188	5.354.674.131
	70.764.291.667	104.186.049.061

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	24.500.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	80.768.224	403.312.923
	80.768.224	427.812.923

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.776.682.300	1.608.645.357
Lỗ hoạt động đầu tư	-	179.335.231
	1.776.682.300	1.787.980.588

27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.474.707.849	670.434.126
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	81.130.027	58.897.888
Chi phí khấu hao tài sản cố định	491.424.014	93.929.936
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.380.875.728	8.521.364.507
Chi phí khác bằng tiền	191.653.929	35.883.335
	9.619.791.547	9.380.509.792

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.014.979.562	1.790.776.135
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	51.551.356	103.798.096
Chi phí đồ dùng văn phòng	22.387.938	28.103.008
Chi phí khấu hao tài sản cố định	87.862.319	71.447.364
Thuế, phí, lệ phí	-	3.999.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	271.271.810	226.775.518
Chi phí khác bằng tiền	142.782.895	166.005.152
	2.590.835.880	2.390.904.273

29 . THU NHẬP KHÁC	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Thu nhập khác	63.189.087	3.243.717.828
	63.189.087	3.243.717.828
30 . CHI PHÍ KHÁC	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Chi phí khác	591.159.548	85.455.571
	591.159.548	85.455.571
31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	-4.626.921.573	9.115.072.920
- Các khoản điều chỉnh tăng	591.159.548	104.900.027
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	24.500.000
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	24.500.000
Thu nhập tính thuế TNDN	-	9.195.472.947
Chuyển lỗ năm trước	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	-	9.195.472.947
Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD thông thường	-	1.835.205.697
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp kỳ này	(891.324.047)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD thông thường (thuế suất	-	1.835.205.697
	(891.324.047)	1.835.205.697
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính		
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	-	2.046.127.463
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(304.200.000)
+ Tiền sử dụng đất đã nộp ngân sách nhà nước	-	(304.200.000)
Thu nhập tính thuế TNDN	-	1.741.927.463
Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD BĐS (thuế suất 20%)	-	348.385.493
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD BĐS	-	348.385.493
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	(891.324.047)	2.183.591.190
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp kỳ này	(891.324.047)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD thông thường (thuế suất	-	2.183.591.190

32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%

33 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty có giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	<u>Mỗi quan hệ</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
		VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		6.384.269.010	6.384.269.010
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Công ty liên kết	6.384.269.010	6.384.269.010
Phải thu về cho vay ngắn hạn		500.000.000	500.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Công ty liên kết	500.000.000	500.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		58.005.644.691	61.453.261.693
- Công ty Cổ Phần CIC39	Cổ đông lớn	58.005.644.691	54.885.868.709
Phải trả ngắn hạn khác		1.321.420.000	1.321.420.000
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy		1.321.420.000	1.321.420.000
		<u>Quý 4 năm 2023</u>	<u>Quý 4 năm 2022</u>
		VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		343.557.000	344.303.000
		343.557.000	344.303.000



34 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC NĂM TÀI CHÍNH

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày 31/12/2023 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2024.

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Hiếu

Nguyễn Văn Văn

Lê Đức Dũng

