

Phụ lục VI
Appendix VI

**CÔNG TY CỔ PHẦN
MIỀN ĐÔNG
MIEN DONG JOINT
STOCK COMPANY**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Independence – Freedom – Happiness**

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2025

Dong Nai, March 25, 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước.
- Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM.
To: - The State Securities Commission
- Ho Chi Minh City Stock Exchange

1. Tên tổ chức niêm yết: **Công ty Cổ phần Miền Đông**/*Name of listed organization: Mien Dong Joint Stock Company.*

- Mã chứng khoán: **MDG**/*Stock code: MDG.*

- Trụ sở chính: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai/*Head office: Road No. 1, Bien Hoa 1 Industrial Park, An Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province.*

- Điện thoại: (84-251) 383 6371. Fax: (84-251) 383 6194/Tel: (84-251) 383 6371.

- 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)/*Content of published information: (In case of correction or replacement of published information, it is necessary to explain clearly the reason for correction or replacement).*

Báo cáo tài chính năm 2024 và Công văn giải trình lợi nhuận sau thuế thay đổi so với cùng kỳ năm 2023 của Công ty Cổ phần Miền Đông/*Financial report for 2024 and Official dispatch explaining the change in profit after tax compared to the same period in 2023 of Mien Dong Joint Stock Company.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 25/03/2025 tại đường dẫn: <http://www.miendong.com.vn> (Mục Công bố thông tin)/*This information was published on the company's website on 03/25/2025 at the link: http://www.miendong.com.vn (Information Disclosure Section).*

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/ *We*

commit that the information published above is true and are fully responsible before the law for the content of the published information.

Tài liệu đính kèm:

- + Báo cáo tài chính năm 2024.
- + Công văn số: 04/03/2025/CV-MDC ngày 24/03/2025.

Attached documents:

- + Financial report 2024.
- + Official dispatch No.: 04/03/2025/CV-MDC dated 03/24/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG
NGƯỜI ĐƯỢC UQ CÔNG BỐ THÔNG TIN
MIEN DONG JOINT STOCK COMPANY
AUTHORIZED PERSON TO DISCLOSURE
INFORMATION



Thượng Văn Huyện
Mr. Thuong Van Huyen

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
(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 31/12/2024.

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	
Ông Trần Bình Trọng	Thành viên độc lập	
Ông Võ Đức Lợi	Thành viên	(bổ nhiệm ngày 15/04/2024)
Ông Trần Quốc Toàn	Thành viên	(bổ nhiệm ngày 15/04/2024)
Bà Lê Thị Quyết	Thành viên độc lập	(miễn nhiệm ngày 15/04/2024)
Ông Đỗ Việt Cường	Thành viên độc lập	(miễn nhiệm ngày 15/04/2024)

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 Văn	Kế toán trưởng

Các thành viên của Ủy ban Kiểm toán bao gồm:

Ông Trần Bình Trọng	Chủ tịch	(bổ nhiệm ngày 15/04/2024)
Bà Lê Thị Quyết	Chủ tịch	(miễn nhiệm ngày 15/04/2024)
Ông Võ Đức Lợi	Thành viên	(bổ nhiệm ngày 15/04/2024)
Ông Trần Quốc Toàn	Thành viên	(bổ nhiệm ngày 15/04/2024)
Ông Đỗ Việt Cường	Thành viên	(miễn nhiệm ngày 15/04/2024)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là ông Lê Đức Dũng - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng 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:

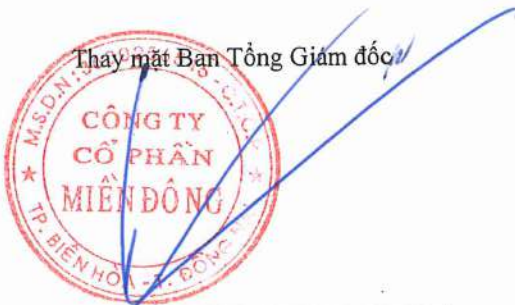
- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách 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 số 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 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 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 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.



Lê Đức Dũng

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2025



Số:200325.008/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 20 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2024 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 2024, 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 2024, 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 20 tháng 03 năm 2025

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 2024


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		224.831.519.722	270.895.702.104
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	23.154.813.814	15.834.084.332
111	1. Tiền		6.654.813.814	6.339.775.934
112	2. Các khoản tương đương tiền		16.500.000.000	9.494.308.398
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	314.500.000	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh		346.853.214	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(32.353.214)	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		180.915.781.135	221.105.179.725
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	66.414.588.676	102.862.994.816
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	23.543.677.294	23.695.314.094
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	500.000.000	500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	129.072.748.393	132.682.104.043
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(38.615.233.228)	(38.635.233.228)
140	IV. Hàng tồn kho	10	15.635.621.701	29.135.498.604
141	1. Hàng tồn kho		15.635.621.701	29.135.498.604
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.810.803.072	4.820.939.443
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	247.324.294	172.195.621
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.054.227.561	2.223.570.674
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	1.509.251.217	2.425.173.148
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		101.141.797.317	84.080.323.296
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.073.154.830	2.750.105.389
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	3.073.154.830	2.750.105.389
220	II. Tài sản cố định		19.074.575.878	23.491.968.638
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	18.410.475.878	22.786.631.926
222	- Nguyên giá		52.638.618.097	53.338.618.097
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(34.228.142.219)	(30.551.986.171)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	664.100.000	705.336.712
228	- Nguyên giá		1.183.618.900	1.183.618.900
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(519.518.900)	(478.282.188)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		56.660.349.203	36.281.387.870
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	56.660.349.203	36.281.387.870
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		16.024.749.633	15.247.893.626
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	16.024.749.633	15.247.893.626
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		325.973.317.039	354.976.025.400


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		195.740.139.820	228.719.428.276
310	I. Nợ ngắn hạn		195.740.139.820	228.719.428.276
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	61.236.136.393	99.834.398.216
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	25.099.437.223	21.930.324.068
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	7.693.001.010	1.708.960.980
314	4. Phải trả người lao động		2.127.960.606	2.464.966.287
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	10.439.955.271	2.293.629.247
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	6.809.675.394	5.591.364.455
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	81.330.214.968	93.988.635.068
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.003.758.955	907.149.955
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		130.233.177.219	126.256.597.124
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	130.233.177.219	126.256.597.124
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		108.890.310.000	108.890.310.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		108.890.310.000	108.890.310.000
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	47.204.593.115
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(24.347.348.335)	(28.323.928.430)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(28.323.928.430)	8.279.976.996
421b	LNST chưa phân phối năm nay		3.976.580.095	(36.603.905.426)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		325.973.317.039	354.976.025.400


Nguyễn Trọng Hiếu
Người lập


Nguyễn Văn Vân
Kế toán trưởng


Lê Đức Dũng
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	228.714.556.869	277.002.949.678
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	43.103.821	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		228.671.453.048	277.002.949.678
11	4. Giá vốn hàng bán	25	175.535.730.456	221.260.060.509
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		53.135.722.592	55.742.889.169
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	226.232.464	668.379.650
22	7. Chi phí tài chính	27	5.845.562.440	7.640.404.524
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		5.793.585.395	7.633.360.235
25	8. Chi phí bán hàng	28	33.059.634.970	36.950.084.190
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	8.771.295.810	46.373.147.066
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.685.461.836	(34.552.366.961)
31	11. Thu nhập khác	30	116.379.811	143.081.930
32	12. Chi phí khác	31	1.744.080.463	2.005.516.539
40	13. Lợi nhuận khác		(1.627.700.652)	(1.862.434.609)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.057.761.184	(36.414.801.570)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	81.181.089	75.103.856
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>3.976.580.095</u>	<u>(36.489.905.426)</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	385	(3.534)

Nguyễn Trọng Hiếu
Người lập

Nguyễn Văn Vân
Kế toán trưởng

Lê Đức Dũng
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2025




BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		4.057.761.184	(36.414.801.570)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.879.364.979	3.855.470.442
03	- Các khoản dự phòng		12.353.214	37.405.562.067
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(65.023.998)	(535.828.248)
06	- Chi phí lãi vay		5.793.585.395	7.633.360.235
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		13.678.040.774	11.943.762.926
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		39.957.482.959	(14.688.940.384)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		13.499.876.903	1.767.841.599
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(20.397.135.984)	(7.045.209.790)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(851.984.680)	1.598.143.699
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(346.853.214)	545.220.398
14	- Tiền lãi vay đã trả		(5.813.926.767)	(7.621.716.826)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(81.181.089)	(3.135.744.559)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		207.000.000	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(110.391.000)	(3.807.369.138)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		39.740.927.902	(20.444.012.075)
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		(20.378.961.333)	(3.221.983.023)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán Tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		418.181.818	790.500.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		199.001.195	719.674.627
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(19.761.778.320)	(1.711.808.396)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		214.028.485.061	254.552.708.590
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(226.686.905.161)	(239.080.952.577)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(6.144.827.490)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(12.658.420.100)</i>	<i>9.326.928.523</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		7.320.729.482	(12.828.891.948)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		15.834.084.332	28.662.976.280
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>23.154.813.814</u>	<u>15.834.084.332</u>


Nguyễn Trọng Hiếu
Người lập


Nguyễn Văn Vân
Kế toán trưởng


Lê Đức Dũng
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2025



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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 2024 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 31/12/2024 là 58 người (tại ngày 01/01/2024 là 73 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, kinh doanh bất động sản và hoạt động thi công xây lắp.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm 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 27,710 tỷ VND (tương đương giảm 37,4%) đồng thời doanh thu bán đá cũng giảm dẫn tới tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay giảm 48,29 tỷ VND (tương đương 17,34%) so với năm trước. Các công trình xây dựng Công ty nghiệm thu trong năm bị kéo dài tiến độ nên phát sinh thêm chi phí, dẫn tới giá vốn của hoạt động xây dựng tăng cao và làm cho hoạt động xây dựng năm nay bị lỗ 12,084 tỷ VND; tuy nhiên do giá bán các loại đá của Công ty năm nay cao hơn năm trước nên công ty có lợi nhuận từ mảng này. Cùng với đó, năm nay Công ty không phải trích lập dự phòng công nợ phải thu khó đòi như năm trước nên chi phí quản lý năm nay giảm 37,6 tỷ VND. Những nguyên nhân trên dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm nay có lãi trước thuế là 4,057 tỷ VND.

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;
- Dự phòng phải trả;
- 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 chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- 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 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 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 tháng đến 24 tháng.
- Chi phí của mỏ đá Tân Mỹ được phân bổ theo sản lượng khai thác.
- Chi phí khai thác khoáng sản được phân theo phương pháp đường thẳng trong 24 tháng.
- 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 khế 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, trích trước chi phí xây dựng công trình... 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 hợp đồng xây dựng

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.

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là Chiết khấu thương mại và giảm giá hàng bán.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.21 . 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, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, 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 và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hoạt động xây dựng nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần khối lượng xây dựng đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;



2.22 . 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.

2.23 . 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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

2.24 . 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.

2.25 . 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 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.

2.26 . 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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	1.742.844.000	80.517.027
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.911.969.814	6.259.258.907
Các khoản tương đương tiền (*)	16.500.000.000	9.494.308.398
	<u>23.154.813.814</u>	<u>15.834.084.332</u>

(*) Tại ngày 31/12/2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 16.500.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam với lãi suất 3,4%/năm đến 3.5%/năm.

Tại ngày 31/12/2024, các khoản tương đương tiền có giá trị 16.500.000.000 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

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
3.400 Cổ phiếu Công ty CP Cao su Đà Nẵng (mã CK: DRC)	102.013.294	96.900.000	(5.113.294)	-	-	-
17.000 Cổ phiếu Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội (mã CK: SHS)	244.839.920	217.600.000	(27.239.920)	-	-	-
	346.853.214	314.500.000	(32.353.214)	-	-	-

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 31/12/2024.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024			01/01/2024		
	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	-	1.232.000	1.936.060	-	1.176.000
- 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)	1.232.000	10.832.706.060	(4.523.738.287)	1.176.000

(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty này được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập báo cáo tài chính trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2024 và 29/12/2023 . 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 Tiên 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 31/12/2024, 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 Tiên 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 31/12/2024, Công ty đã góp được 2.000.000.000 VND.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	243.417.661	-	9.986.772.587	-
Công ty Cổ phần CIC39	243.417.661	-	9.986.772.587	-
Bên khác	66.171.171.015	(37.688.117.767)	92.876.222.229	(37.708.117.767)
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	36.267.563.530	(36.267.563.530)	36.323.332.883	(36.287.563.530)
Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	7.014.112.787	-	14.051.936.755	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Tp. Tân Uyên	-	-	13.050.154.000	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Tp. Dĩ An	4.907.323.083	-	6.394.654.437	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	17.982.171.615	(1.420.554.237)	23.056.144.154	(1.420.554.237)
	66.414.588.676	(37.688.117.767)	102.862.994.816	(37.708.117.767)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	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	17.159.408.284	(240.000.000)	17.311.045.084	(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	-	1.049.500.000	-
Trả trước cho người bán khác	2.630.282.369	(240.000.000)	2.781.919.169	(240.000.000)
	23.543.677.294	(240.000.000)	23.695.314.094	(240.000.000)

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	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)	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 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

	31/12/2024		01/01/2024	
	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	9.175.342	-	23.306.576	-
Tạm ứng (*)	128.012.212.495	-	131.559.719.902	-
Ký cược, ký quỹ	60.000.000	-	60.000.000	-
Phải thu khác	991.360.556	(187.115.461)	1.039.077.565	(187.115.461)
	129.072.748.393	(187.115.461)	132.682.104.043	(187.115.461)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	74.794.521	(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	(74.794.521)
Bên khác	128.997.953.872	(112.320.940)	132.607.309.522	(112.320.940)
Ông Phạm Văn Danh	111.607.324.500	-	116.901.910.000	-
Ông Thượng Văn Huyện	5.454.715.000	-	5.852.099.000	-
Tạm ứng của nhân viên khác	10.950.172.995	-	8.805.710.902	-
Phải thu khác	985.741.377	(112.320.940)	1.047.589.620	(112.320.940)
	129.072.748.393	(187.115.461)	132.682.104.043	(187.115.461)
b) Dài hạn				
Ký quỹ với Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Bình Dương (*)	3.073.154.830	-	2.750.105.389	-
	3.073.154.830	-	2.750.105.389	-

(*) 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

	31/12/2024		01/01/2024	
	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	37.688.117.767	-	37.743.887.120	35.769.353
- Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	36.267.563.530	-	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	-	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	-	187.115.461	-
- Công ty TNHH Đầu tư - xây dựng Miền Đông 3	74.794.521	-	74.794.521	-
- Công ty TNHH Đầu tư - xây dựng Miền Đông 1	75.202.880	-	75.202.880	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Song Khuê	37.118.060	-	37.118.060	-
Phải thu về cho vay	500.000.000	-	500.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư - xây dựng Miền Đông 3	500.000.000	-	500.000.000	-
	38.615.233.228	-	38.671.002.581	35.769.353

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	647.697.216	-	755.852.632	-
Công cụ, dụng cụ	73.000.000	-	73.000.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	14.888.695.545	-	17.240.287.793	-
Hàng hoá	26.228.940	-	7.182.032.203	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	3.884.325.976	-
	15.635.621.701	-	29.135.498.604	-

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Dự án Khu dân cư tại Khu phố 3, phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa ⁽¹⁾	8.012.667.509	7.748.960.342
- 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
- Công trình Trường Tiểu học Tân Bình B	-	877.297.128
- Công trình Trường Mẫu giáo Phú An	1.808.637.104	-
- Chi phí dở dang của Xí nghiệp đá	856.030.510	1.917.521.296
- Các công trình khác	1.668.741.134	16.382.825
	14.888.695.545	17.240.287.793

(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 ngày 31/12/2024: 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 31/12/2024 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 31/12/2024: 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).

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Chi phí mở rộng mỏ đá Tân Mỹ	47.328.680.768	28.659.394.435
- Mở rộng đường nội bộ mỏ đá	6.806.698.750	5.140.198.750
- Xây dựng đường Tân Mỹ 12	2.479.969.685	2.479.969.685
- Các công trình khác	45.000.000	1.825.000
	56.660.349.203	36.281.387.870

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	19.788.906.182	22.626.986.403	10.335.375.904	587.349.608	53.338.618.097
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(700.000.000)	-	(700.000.000)
Số dư cuối năm	19.788.906.182	22.626.986.403	9.635.375.904	587.349.608	52.638.618.097
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	10.874.346.290	12.841.911.571	6.248.378.702	587.349.608	30.551.986.171
- Khấu hao trong năm	1.005.314.160	1.758.344.020	1.074.470.087	-	3.838.128.267
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(161.972.219)	-	(161.972.219)
Số dư cuối năm	11.879.660.450	14.600.255.591	7.160.876.570	587.349.608	34.228.142.219
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	8.914.559.892	9.785.074.832	4.086.997.202	-	22.786.631.926
Tại ngày cuối năm	7.909.245.732	8.026.730.812	2.474.499.334	-	18.410.475.878

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 7.909.245.732 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	-	478.282.188	478.282.188
- Khấu hao trong năm	-	41.236.712	41.236.712
Số dư cuối năm	-	519.518.900	519.518.900
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	608.300.000	97.036.712	705.336.712
Tại ngày cuối năm	608.300.000	55.800.000	664.100.000

- 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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí đền bù môi trường	136.437.500	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	110.886.794	172.195.621
	247.324.294	172.195.621
b) Dài hạn		
Chi phí dự án mỏ đá Tân Mỹ (*)	3.163.533.242	12.032.586.170
Chi phí khai thác khoáng sản	10.884.204.360	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.977.012.031	3.215.307.456
	16.024.749.633	15.247.893.626

(*) 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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	36.615.150.384	36.615.150.384	58.005.644.691	58.005.644.691
Công ty Cổ phần CIC39	36.615.150.384	36.615.150.384	58.005.644.691	58.005.644.691
Bên khác	24.620.986.009	24.620.986.009	41.828.753.525	41.828.753.525
Công ty TNHH Xây dựng và DVTM PST	1.730.900.030	1.730.900.030	2.997.348.804	2.997.348.804
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	8.051.227.874	8.051.227.874	7.932.131.438	7.932.131.438
Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Ngọc Anh	475.878.355	475.878.355	1.867.193.974	1.867.193.974
Công ty CP Xây dựng TMDV Đại Lộc Phát	640.134.592	640.134.592	2.852.189.744	2.852.189.744
Hợp tác xã Phúc Tài	1.205.230.312	1.205.230.312	1.278.049.914	1.278.049.914
Phải trả các đối tượng khác	12.517.614.846	12.517.614.846	24.901.839.651	24.901.839.651
	61.236.136.393	61.236.136.393	99.834.398.216	99.834.398.216

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Bên liên quan	519.215.646	-
Công ty Cổ phần CIC39	519.215.646	-
Bên khác	24.580.221.577	21.930.324.068
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 thị xã Bến Cát	4.390.917.000	-
Viện Khoa học Lâm nghiệp Nam bộ	-	1.673.682.000
Các đối tượng khác	2.972.109.142	3.039.446.633
	25.099.437.223	21.930.324.068

(*) 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).

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	-	922.762.102	7.437.299.139	7.397.992.326	-	962.068.915
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.501.085.276	-	81.181.089	81.181.089	1.501.085.276	-
Thuế Thu nhập cá nhân	19.095.781	-	261.646.312	250.716.472	8.165.941	-
Thuế Tài nguyên	-	558.280.880	4.736.189.904	4.758.905.644	-	535.565.140
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	65.704.673	65.704.673	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	227.917.998	1.935.050.191	1.946.813.503	-	216.154.686
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	904.992.091	-	10.884.204.360	4.000.000.000	-	5.979.212.269
	2.425.173.148	1.708.960.980	25.405.275.668	18.505.313.707	1.509.251.217	7.693.001.010

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	84.996.897	105.338.269
- Trích trước chi phí xây dựng công trình dở dang	9.942.108.608	1.813.575.053
- Trích trước chi phí của mỏ đá	370.514.490	-
- Chi phí phải trả khác	42.335.276	374.715.925
	10.439.955.271	2.293.629.247

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<i>a.1) Chi tiết theo nội dung</i>		
- Kinh phí công đoàn	46.455.782	48.753.862
- Bảo hiểm xã hội	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	446.500.000	341.500.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	194.108.190	194.108.190
- 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	3.408.189.422	2.292.580.403
	6.809.675.394	5.591.364.455
<i>a.2) Chi tiết theo đối tượng</i>		
Bên liên quan	2.975.160.592	1.809.320.858
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy ⁽²⁾	1.321.420.000	1.321.420.000
- Công ty Cổ phần CIC39	1.653.740.592	487.900.858
Bên khác	3.834.514.802	3.782.043.597
- Cổ đông của Công ty	194.108.190	194.108.190
- Hội đồng đền bù khu phố 2 ⁽¹⁾	1.393.002.000	1.393.002.000
- Các đối tượng khác	2.247.404.612	2.194.933.407
	6.809.675.394	5.591.364.455

(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 NGẮN HẠN

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	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⁾	24.992.922.349	24.992.922.349	128.059.311.559	138.375.948.348	14.676.285.560	14.676.285.560
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽²⁾	68.995.712.719	68.995.712.719	85.969.173.502	88.310.956.813	66.653.929.408	66.653.929.408
	93.988.635.068	93.988.635.068	214.028.485.061	226.686.905.161	81.330.214.968	81.330.214.968

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

(1) Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2024008/HDTD/QLN ngày 18/01/2024 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: 14.676.285.560 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;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 77+91, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 16+17+18+19+51+393+397, tờ bản đồ số 60, xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 732 tờ bản đồ số 60, Xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

(2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 47/2024/378264/HĐTD ngày 05/09/2024 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: 66.653.929.408 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/HĐTD/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;
 - 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 giấy chứng nhận số CT26939 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/05/2018.

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 đảm bảo 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)	41.364.613.115	21.697.789.696	170.438.335.250
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	(36.489.905.426)	(36.489.905.426)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.839.980.000	(5.839.980.000)	-
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2022	-	-	-	-	(6.194.868.600)	(6.194.868.600)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.382.964.100)	(1.382.964.100)
Tạm trích thù lao HĐQT năm 2023	-	-	-	-	(114.000.000)	(114.000.000)
Số dư cuối năm trước	108.890.310.000	1.453.130.042	(2.967.507.603)	47.204.593.115	(28.323.928.430)	126.256.597.124
Số dư đầu 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
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	3.976.580.095	3.976.580.095
Số dư cuối năm nay	108.890.310.000	1.453.130.042	(2.967.507.603)	47.204.593.115	(24.347.348.335)	130.233.177.219

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	18,2	19.780.800.000	12,2	13.280.800.000
Công ty Cổ phần 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
Võ Văn Lãnh	8,9	9.652.600.000	8,9	9.652.600.000
Các cổ đông khác	21,9	23.936.910.000	20,6	22.436.910.000
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 2024 VND	Năm 2023 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	194.108.190	144.067.080
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	-	6.194.868.600
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	6.194.868.600
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	(6.144.827.490)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	(6.144.827.490)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	194.108.190	194.108.190

d) Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.889.031	10.889.031
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.889.031	10.889.031
Số lượng cổ phiếu được mua lại (<i>cổ phiếu quỹ</i>)		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	564.250	564.250
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.324.781	10.324.781
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ công ty

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Quỹ đầu tư phát triển	47.204.593.115	47.204.593.115
	47.204.593.115	47.204.593.115

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. Số 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

	31/12/2024	01/01/2024
	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 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu khai thác đá	159.403.249.079	181.962.249.452
Doanh thu kinh doanh bất động sản	4.500.000.000	2.200.000.000
Doanh thu thi công xây lắp	46.356.315.819	74.066.502.033
Doanh thu khác	18.454.991.971	18.774.198.193
	228.714.556.869	277.002.949.678
Trong đó: Doanh thu từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)	29.165.574.345	53.241.178.520

24 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	34.012.912	-
Giảm giá hàng bán	9.090.909	-
	43.103.821	-

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh khai thác đá	99.208.874.382	129.712.827.923
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	4.094.094.553	1.824.480.719
Giá vốn thi công xây lắp	58.441.036.009	73.720.458.949
Giá vốn của hoạt động khác	13.791.725.512	16.002.292.918
	175.535.730.456	221.260.060.509
Trong đó: Giá trị hàng mua với bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)	36.221.759.000	62.483.408.210

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	184.869.961	666.026.600
Lãi bán chứng khoán và các khoản đầu tư	41.362.503	2.353.050
	226.232.464	668.379.650

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.793.585.395	7.633.360.235
Lỗ do bán chứng khoán	19.623.831	16.756.239
Dự phòng/hoàn nhập dự phòng đầu tư chứng khoán	32.353.214	(9.711.950)
	5.845.562.440	7.640.404.524

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	371.799.401	341.778.030
Chi phí nhân công	4.176.072.192	4.820.796.389
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.075.891.433	1.598.709.605
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.585.559.385	29.521.136.363
Chi phí khác bằng tiền	850.312.559	667.663.803
	33.059.634.970	36.950.084.190

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	224.056.759	262.797.450
Chi phí nhân công	6.829.111.736	6.494.573.808
Chi phí khấu hao tài sản cố định	210.310.665	294.989.460
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	10.889.225
Hoàn nhập/Chi phí dự phòng	(20.000.000)	37.476.582.465
Chi phí dịch vụ mua ngoài	895.900.291	931.159.775
Chi phí khác bằng tiền	628.916.359	902.154.883
	8.771.295.810	46.373.147.066

30 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập từ lãi chậm trả	70.970.184	63.156.425
Thu nhập từ thanh lý sắt vụn	-	76.741.637
Thu nhập khác	45.409.627	3.183.868
	116.379.811	143.081.930
Trong đó thu nhập khác từ bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)</i>	70.970.184	400.000.000

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	119.845.963	130.198.352
Các khoản bị phạt	249.750.933	14.000.000
Tiền chậm nộp thuế	6.028.516	919.575.835
Chi ủng hộ	35.000.000	79.000.000
Chi phí lãi chậm thanh toán	1.279.670.242	551.056.562
Chi phí khác	53.784.809	311.685.790
	1.744.080.463	2.005.516.539
Trong đó chi phí khác từ bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)</i>	1.236.809.918	-

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.651.855.737	(36.790.320.851)
Các khoản điều chỉnh tăng	2.380.918.119	1.339.289.249
- Chi phí không hợp lệ	1.324.265.360	1.339.289.249
- Chi phí lãi vay vượt NĐ 20	1.056.652.759	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(6.032.773.856)	-
- Chuyển lỗ các năm trước	(6.032.773.856)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	(35.451.031.602)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(1.495.047.699)	1.565.593.004
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	-	(3.060.640.703)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	(1.495.047.699)	(1.495.047.699)
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	405.905.447	375.519.281
Thu nhập chịu thuế TNDN	405.905.447	375.519.281
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	81.181.089	75.103.856
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(6.037.577)	(6.037.577)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(81.181.089)	(75.103.856)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	(6.037.577)	(6.037.577)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	81.181.089	75.103.856
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(1.501.085.276)	1.559.555.427
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(81.181.089)	(3.135.744.559)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(1.501.085.276)	(1.501.085.276)

01111
CHI N
CÔNG
HNG K
A
V4-T

33 . 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 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	3.976.580.095	(36.489.905.426)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	3.976.580.095	(36.489.905.426)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	10.324.781	10.324.781
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	385	(3.534)

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 các thời điểm lập Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2024.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	33.852.348.390	43.387.737.362
Chi phí nhân công	15.874.977.566	18.035.357.564
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.879.364.979	3.855.470.442
Chi phí dịch vụ mua ngoài	86.071.803.027	117.967.959.569
Chi phí khác bằng tiền	11.544.030.998	13.358.782.891
	151.222.524.960	196.605.307.828

35 . 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 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 31/12/2024				
Đầu tư dài hạn	-	1.232.000	-	1.232.000
	<u>-</u>	<u>1.232.000</u>	<u>-</u>	<u>1.232.000</u>
Tại ngày 01/01/2024				
Đầu tư dài hạn	-	1.176.000	-	1.176.000
	<u>-</u>	<u>1.176.000</u>	<u>-</u>	<u>1.176.000</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 31/12/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.411.969.814	-	-	21.411.969.814
Phải thu khách hàng, phải thu khác	157.612.103.841	3.073.154.830	-	160.685.258.671
	<u>179.024.073.655</u>	<u>3.073.154.830</u>	<u>-</u>	<u>182.097.228.485</u>
Tại ngày 01/01/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.753.567.305	-	-	15.753.567.305
Phải thu khách hàng, phải thu khác	197.149.865.631	2.750.105.389	-	199.899.971.020
	<u>212.903.432.936</u>	<u>2.750.105.389</u>	<u>-</u>	<u>215.653.538.325</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 31/12/2024				
Vay và nợ	81.330.214.968	-	-	81.330.214.968
Phải trả người bán, phải trả khác	68.045.811.787	-	-	68.045.811.787
Chi phí phải trả	10.439.955.271	-	-	10.439.955.271
	159.815.982.026	-	-	159.815.982.026
Tại ngày 01/01/2024				
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

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.

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	214.028.485.061	254.552.708.590
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	226.686.905.161	239.080.952.577

37 . 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.

38 . 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	159.360.145.258	46.356.315.819	4.500.000.000	18.454.991.971	228.671.453.048
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	60.151.270.876	(12.084.720.190)	405.905.447	4.663.266.459	53.135.722.592
Tổng chi phí mua tài sản cố định	20.378.961.333	-	-	-	20.378.961.333
Tài sản bộ phận	207.904.186.801	41.394.927.069	16.502.559.581	-	265.801.673.451
Tài sản không phân bổ					60.171.643.588
Tổng tài sản	207.904.186.801	41.394.927.069	16.502.559.581	-	325.973.317.039
Nợ phải trả của các bộ phận	29.111.008.538	64.713.042.209	3.375.153.759	-	97.199.204.506
Nợ phải trả không phân bổ					98.540.935.314
Tổng nợ phải trả	29.111.008.538	64.713.042.209	3.375.153.759	-	195.740.139.820

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.

39 . 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 Văn	Kế toán trưởng
Ông Võ Văn Lãnh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Trần Bình Trọng	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
Ông Võ Đức Lợi	Thành viên HĐQT kiêm TV Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Quốc Toàn	Thành viên HĐQT kiêm TV Ủy ban kiểm toán
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

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:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.165.574.345	53.241.178.520
Công ty Cổ phần CIC39	29.165.574.345	53.241.178.520
Mua nguyên vật liệu, hàng hóa, dịch vụ	36.221.759.000	62.483.408.210
Công ty Cổ phần CIC39	36.221.759.000	62.483.408.210
Thu nhập khác	70.970.184	400.000.000
Công ty Cổ phần CIC39 (bán tài sản cố định)	-	400.000.000
Công ty Cổ phần CIC39 (lãi chậm thanh toán)	70.970.184	-
Chi phí khác	1.236.809.918	-
Công ty Cổ phần CIC39 (chi phí lãi chậm thanh toán)	1.236.809.918	-

15-006-C.T.
HÀNH
Y TNHH
KIỂM TOÁN
ASC
P. HỒ CHÁI

Thu nhập của người quản lý chủ chốt	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Ông Lê Đức Dũng Tổng Giám đốc kiêm TV HĐQT	676.938.700	967.451.675
Ông Nguyễn Văn Minh Phó Tổng Giám đốc	456.551.225	585.667.200
Ông Nguyễn Văn Vân Kế toán trưởng	415.251.200	524.895.800
Ông Võ Văn Lãnh Chủ tịch Hội đồng Quản trị	72.000.000	225.562.000
Ông Trần Bình Trọng Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	63.000.000	148.462.000
Ông Võ Đức Lợi Thành viên HĐQT kiêm TV UBKT (*)	12.500.000	-
Ông Trần Quốc Toàn Thành viên HĐQT kiêm TV UBKT (*)	12.500.000	-
Bà Lê Thị Quyết TV HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT(**)	47.500.000	201.628.000
Ông Đỗ Việt Cường Thành viên HĐQT kiêm TV UBKT(**)	47.500.000	177.694.000

(*) Bổ nhiệm ngày 15/04/2024

(**) Miễn nhiệm ngày 15/04/2024.

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.

40 . 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 2023 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 20 tháng 03 năm 2025

