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 20 Tháng 03 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

1. Tên tổ chức niêm yết: **Công ty Cổ phần Miền Đông**.

- Mã chứng khoán: **MDG**

- Trụ sở chính: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình,TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

- Email: miendong1986@gmail.com

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

Báo cáo tài chính năm 2022 và Công văn giải trình lợi nhuận sau thuế thay đổi so với cùng kỳ năm 2021.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/03/2023 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 năm 2022
- CV số 19/03/2023/CV-MĐ ngày 20 /03/2023.

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

M.S.D.N: 3600268845 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Phạm Văn Danh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

(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 - 42
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 - 42

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 cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022.

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 12 ngày 07 tháng 01 năm 2021.

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 BAN KIỂM SOÁT

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

Ông	Võ Văn Lãnh	Chủ tịch	
Ông	Lê Đức Dũng	Thành viên	
Bà	Lê Thị Quyết	Thành viên độc lập	
Ông	Đỗ Việt Cường	Thành viên	
Ông	Trần Bình Trọng	Thành viên độc lập	(Bổ nhiệm từ ngày 25/04/2022)

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

Ông	Lê Đức Dũng	Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ủy ban Kiểm toán bao gồm:

Bà	Lê Thị Quyết	Trưởng ban	
Ông	Trần Bình Trọng	Thành viên	(Bổ nhiệm từ ngày 24/06/2022)
Ông	Đỗ Việt Cường	Thành viên	

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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 3600266545 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Lê Đức Dũng
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2023

Số: 160323.003 /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 10 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Ngô Minh Quý	**Đào Trung Thành**
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2023-002-1	Số: 4700-2019-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**307.800.030.481**	**279.827.258.349**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**28.662.976.280**	**23.462.628.035**
111	1. Tiền		4.463.791.874	23.462.628.035
112	2. Các khoản tương đương tiền		24.199.184.406	-
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**474.200.000**	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh		545.220.398	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(71.020.398)	-
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**244.658.574.484**	**222.074.242.822**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	90.905.452.283	95.240.948.371
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	23.919.313.471	24.106.918.144
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	500.000.000	609.892.339
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	130.492.459.493	103.275.134.731
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.158.650.763)	(1.158.650.763)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**10**	**30.903.340.203**	**30.640.580.023**
141	1. Hàng tồn kho		30.903.340.203	31.333.286.828
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(692.706.805)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**3.100.939.514**	**3.649.807.469**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	352.140.743	334.485.225
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		280.179.571	786.637.232
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	2.468.619.200	2.528.685.012
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**86.739.462.768**	**88.501.277.487**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**2.436.860.513**	**2.132.621.123**
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	2.436.860.513	2.132.621.123
220	**II. Tài sản cố định**		**22.888.957.609**	**23.038.652.037**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	22.098.130.893	22.282.935.317
222	- *Nguyên giá*		*49.180.039.183*	*46.213.760.092*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(27.081.908.290)*	*(23.930.824.775)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	790.826.716	755.716.720
228	- *Nguyên giá*		*1.183.618.900*	*1.075.618.900*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(392.792.184)*	*(319.902.180)*
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**33.298.385.920**	**26.183.059.322**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	33.298.385.920	26.183.059.322
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**		**21.806.290.953**	**30.837.977.232**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	21.806.290.953	30.837.977.232
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**394.539.493.249**	**368.328.535.836**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**224.101.157.999**	**209.832.736.268**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**224.101.157.999**	**209.832.736.268**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	99.039.843.114	87.786.849.453
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	21.905.180.228	44.522.658.671
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	3.198.544.357	2.818.960.364
314	4. Phải trả người lao động		2.005.722.792	2.288.764.963
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	10.885.401.388	4.491.614.196
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	5.332.032.072	5.211.834.174
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	78.516.879.055	60.424.721.659
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.217.554.993	2.287.332.788
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**170.438.335.250**	**158.495.799.568**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**21**	**170.438.335.250**	**158.495.799.568**
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		41.364.613.115	37.121.436.115
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		21.697.789.696	13.998.431.014
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*956.374.314*	*1.380.394.145*
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*20.741.415.382*	*12.618.036.869*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**394.539.493.249**	**368.328.535.836**

Nguyễn Trọng Hiếu	**Nguyễn Văn Vân**	**Lê Đức Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23**	**360.824.685.421**	**210.845.236.453**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**360.824.685.421**	**210.845.236.453**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**24**	**291.427.982.723**	**163.129.033.065**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**69.396.702.698**	**47.716.203.388**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	1.120.349.979	657.717.614
22	7. Chi phí tài chính	26	5.501.823.636	3.955.222.538
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*5.322.488.405*	*4.283.847.833*
25	8. Chi phí bán hàng	27	31.334.394.130	15.375.153.997
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	9.375.164.884	8.946.524.771
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**24.305.670.027**	**20.097.019.696**
31	11. Thu nhập khác	29	3.369.603.513	335.068.073
32	12. Chi phí khác	30	674.803.450	630.199.046
40	**13. Lợi nhuận khác**		**2.694.800.063**	**(295.130.973)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**27.000.470.090**	**19.801.888.723**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	5.370.914.708	4.086.417.554
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**21.629.555.382**	**15.715.471.169**
70	**18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**32**	**2.009**	**1.370**

Nguyễn Trọng Hiếu	**Nguyễn Văn Vân**	**Lê Đức Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*27.000.470.090*	*19.801.888.723*
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.494.419.214	3.072.807.434
03	- Các khoản dự phòng		(1.173.753.065)	(328.625.295)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(943.631.620)	(966.808.523)
06	- Chi phí lãi vay		5.322.488.405	4.283.847.833
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*33.699.993.024*	*25.863.110.172*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(22.354.985.315)	(31.768.552.025)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(262.760.180)	(4.178.593.360)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(3.283.599.205)	10.751.282.736
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		8.763.743.960	10.352.949.379
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(545.220.398)	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(5.322.488.405)	(4.283.847.833)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.560.221.539)	(2.307.999.153)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.529.450.795)	(658.999.971)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*3.605.011.147*	*3.769.349.945*
	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		(10.350.500.706)	(20.612.929.368)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán Tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		116.363.636	309.090.909
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		109.892.339	100.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(666.170.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	15.441.691.532
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		789.202.293	236.300.118
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*(9.335.042.438)*	*(5.192.016.809)*
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		289.092.184.477	150.583.555.034
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(271.000.027.081)	(151.808.239.313)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(7.161.777.860)	(6.164.628.880)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*10.930.379.536*	*(7.389.313.159)*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**5.200.348.245**	**(8.811.980.023)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**23.462.628.035**	**32.274.608.058**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	03	**28.662.976.280**	**23.462.628.035**

Nguyễn Trọng Hiếu	**Nguyễn Văn Vân**	**Lê Đức Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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 12 ngày 07 tháng 01 năm 2021.

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 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 108.890.310.000 đồng; tương đương 10.889.031 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Số lượng nhân viên Công ty tại ngày 31/12/2022 là 82 người (tại ngày 01/01/2022 là 76 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

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

Do khối lượng thi công và nghiệm thu các công trình lớn tăng mạnh trong năm nay nên doanh thu xây lắp của Công ty tăng 79,89 tỷ đồng (tương đương 162,32%), cùng với đó doanh thu bán đá tăng 56,13 tỷ (tương đương 42,87%) và doanh thu bán bất động sản tăng 11,27 tỷ (tương đương 232,69%) dẫn tới tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng 149,98 tỷ đồng (tương đương 71,13%) so với năm trước. Bên cạnh đó, giá vốn của hoạt động thi công khai thác đá và hoạt động bất động sản tăng chậm hơn tốc độ tăng của doanh thu dẫn tới giá vốn bán hàng của Công ty tăng 128,30 tỷ đồng (tương đương 78,65%), đồng thời chi phí bán hàng tăng 15,96 tỷ (tương đương 103,8%) dẫn đến cho lợi nhuận sau thuế tăng 37,63% so với kỳ trước

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

2.4 . 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

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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.

2.5 . 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 trọng chuyển đổi thành tiền.

2.6 . 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 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 kỳ 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 hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì 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.

2.7 . 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. 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.

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 kỳ 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

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 luỹ kế và giá trị còn lại.

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.	

2.10 . 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 kỳ kế toán 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.

2.11 . 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.

2.12 . Chi phí trả trước

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

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

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

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

- Chí phí của mỏ đá Tân Mỹ được phân bổ theo sản lượng khai thác.

- Chí 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.

2.13 . 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.

2.14 . 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.

2.15 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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.

2.16 . 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 kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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.

2.17 . 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 quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và phải xử lý ghi giảm vốn điều lệ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày hoàn thành việc thanh toán mua lại cổ phiếu theo quy định tại Điều 134 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Điều 36 của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 06/12/2019, trừ các trường hợp được pháp luật cho phép bán ra ngay sau khi mua lại hoặc xử lý số dư cổ phiếu quỹ đã mua trước ngày 01/01/2021.

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 Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.18 . 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.

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 (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.

2.19 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 kỳ.

2.20 . 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.22 . 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 kỳ.

2.23 . Các bên liên quan

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

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

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

2.24 . 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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	190.731.000	659.542.500
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.273.060.874	22.803.085.535
Các khoản tương đương tiền (*)	24.199.184.406	-
	28.662.976.280	**23.462.628.035**

(*) Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 24.199.184.406 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam với lãi suất từ 5,1% đến 6,0%/năm .

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
				-	-	-
7.000 Cổ phiếu Công ty CP Cao su Đà Nẵng (Mã CK DRC)	148.146.950	144.200.000	(3.946.950)	-	-	-
10.000 Cổ phiếu Công ty CP May Sông Hồng (Mã CK MSH)	397.073.448	330.000.000	(67.073.448)	-	-	-
	545.220.398	**474.200.000**	**(71.020.398)**	**-**	**-**	**-**

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

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	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)	48,00	1.530.000.000	(105.785.820)	48,00
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy [1]	2.000.000.000	(678.580.000)	40,82	2.000.000.000	(678.580.000)	40,82
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)	10,45	5.300.770.000	(3.739.372.467)	10,45
- Công ty Cổ phần CIC39 (mã CK: C32) [2]	1.936.060	-		1.936.060	-	
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước [3]	2.000.000.000	-	10,00	2.000.000.000	-	10,00
	10.832.706.060	**(4.523.738.287)**		**10.832.706.060**	**(4.523.738.287)**	

(2) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty này được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập BCTC trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2021 và 30/12/2022.

(1) Công ty đang ngừng hoạt động và tiến hành các thủ tục giải thể. Tại thời điểm 31/12/2022, 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) Số lượng cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần CIC39 tại ngày 31/12/2021 và 31/12/2022 là 70 cổ phiếu.

(3) Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước; với vốn điều lệ là 69.000.000.000 VND, trong đó Công ty Cổ phần Miền Đông cam kết góp 10% tương ứng 6.900.000.000 VND. Đến hết 31/12/2022, Công ty đã góp được 2.000.000.000 VND.

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 Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng	Tỉnh Đồng Nai	10,45%	10,45%	Đầu tư hạ tầng, xây dựng
Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước	Tỉnh Bình Phước	10,00%	10,00%	Khai thác đá làm vật liệu xây dựng

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**627.119.941**	-	**540.033.161**	-
Công ty Cổ phần CIC39	627.119.941	-	540.033.161	-
Bên khác	**90.278.332.342**	**(918.650.763)**	**94.700.915.210**	**(918.650.763)**
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - Công ty cổ phần	3.048.446.262	-	3.048.446.262	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Huyện Bắc Tân Uyên	6.377.381.712	-	2.909.622.876	-
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	36.323.332.883	-	65.303.595.208	-
Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	23.869.457.689	-	-	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Thị xã Bến Cát	1.470.809.000	-	4.849.105.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	19.188.904.796	(918.650.763)	18.590.145.864	(918.650.763)
	90.905.452.283	**(918.650.763)**	**95.240.948.371**	**(918.650.763)**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	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	**17.535.044.461**	**(240.000.000)**	**17.722.649.134**	**(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	999.500.000	-	3.094.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	3.055.918.546	(240.000.000)	1.149.023.219	(240.000.000)
	23.919.313.471	**(240.000.000)**	**24.106.918.144**	**(240.000.000)**

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan						
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 (1)	500.000.000	-	-	-	500.000.000	-
Bên khác						
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	109.892.339	-	-	109.892.339	-	-
	609.892.339	**-**	**-**	**109.892.339**	**500.000.000**	**-**

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

(1) 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

	31/12/2022		01/01/2022	
	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	76.954.603	-	-	-
Tạm ứng (*)	129.187.754.899	-	101.968.081.901	-
Ký cược, ký quỹ	60.000.000	-	-	-
Phải thu Ông Nguyễn Văn Hải	199.150.000	-	349.150.000	-
Phải thu khác	968.599.991	-	957.902.830	-
	130.492.459.493	-	**103.275.134.731**	-

(*) Trong đó, bao gồm khoản tạm ứng cho ông Phạm Văn Danh để mua đất phục vụ mở rộng mỏ đá Tân Mỹ với số tiền là 117.330.367.000 đồng; diện tích đất đã mua 23,9 ha; khoản tạm ứng này đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	***74.794.521***	-	***74.794.521***	-
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	74.794.521	-	74.794.521	-
Bên khác	***129.187.754.899***	-	***101.968.081.901***	-
Ông Phạm Văn Danh	117.330.367.000	-	99.236.677.000	-
Tạm ứng của nhân viên khác	11.857.387.899	-	2.731.404.901	-
Phải thu khác	1.229.910.073	-	1.232.258.309	-
	130.492.459.493	-	**103.275.134.731**	-
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
Ký cược, ký quỹ (*)	2.436.860.513	-	2.132.621.123	-
	2.436.860.513	-	**2.132.621.123**	-
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Bình Dương (*)	2.436.860.513	-	2.132.621.123	-
	2.436.860.513	-	**2.132.621.123**	-

(*) 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

	31/12/2022		01/01/2022	
	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				
- Đỗ 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**	**-**

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	948.029.687	-	574.404.149	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	4.243.861	-
Chi phí SX kinh doanh dở dang (*)	15.764.614.763	-	17.454.100.743	(692.706.805)
Hàng hoá	8.689.224.153	-	7.799.066.475	-
Hàng hóa bất động sản (**)	5.501.471.600	-	5.501.471.600	-
	30.903.340.203	**-**	**31.333.286.828**	**(692.706.805)**

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Dự án Khu dân cư tại Khu phố 3, phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa [1]	7.409.236.231	12.540.436.663
- 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 Chung cư cao tầng đường 18	-	692.706.805
- Trung tâm hành chính huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	30.972.050	1.048.867.561
- Công trình Tòa nhà văn phòng ITC2	3.063.894.081	-
- Công trình Trường Tiểu học Tân Bình B	1.121.644.031	-
- Công trình Đường Khánh Bình 05	1.226.178.398	-
- Các công trình khác	370.070.684	629.470.426
	15.764.614.763	**17.454.100.743**

(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 triệu đồng;
- Quy mô đất của dự án: 151.526,6 m^2, gồm:
  + Đất xây dựng nhà ở diện tích 89.252,5 m^2 gồm: Diện tích 76.457,3 m^2 đất xây dựng nhà ở, diện tích 11.780,9 m^2 đất xây dựng nhà chung cư và diện tích 1.014,3 m^2 đất bố trí tái định cư;
  + Đất xây dựng hệ thống hạ tầng 61.080,2 m^2;
  + Đất cây xanh 1.193,9 m^2;
- Tiến độ dự án đến 31/12/2022: Công ty đã và đang thực hiện phân lô và bán đất nền trên phần diện tích 76.457,3 m^2 đất xây dựng nhà ở, 11.780,9 m^2 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 31/12/2022 gồm 11 lô đất nền với diện tích 1.200 m2 và 1.371,3 m^2 đất xây dựng nhà ở chưa bán.

(2) Công trình này đã bị hủy và Công ty đang quyết toán chi phí thi công công trình với Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (xem thêm Thuyết minh số 16).

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

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Xây dựng cơ bản		
- Chi phí làm đường mỏ đá Tân Mỹ	4.770.090.697	4.471.814.618
- Chi phí sửa chữa trạm điện mỏ đá Tân Mỹ	1.668.284.088	1.417.997.287
- Các công trình khác	1.997.192.795	1.986.270.343
- Chi phí cấp phép đào sâu mỏ đá Tân Mỹ	1.697.472.241	1.407.736.318
- Chi phí bóc phủ đổ thải mỏ đá Tân Mỹ	22.579.567.746	16.321.889.403
- Trạm cân mỏ đá	585.778.353	577.351.353
	33.298.385.920	**26.183.059.322**

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 kỳ	19.706.035.812	17.879.286.041	8.041.088.631	587.349.608	46.213.760.092
- Mua trong kỳ	-	169.990.909	3.038.070.000	169.400.000	3.377.460.909
- Chuyển sang công cụ dụng cụ	-	(123.000.000)	-	-	(123.000.000)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(288.181.818)	-	(288.181.818)
Số dư cuối kỳ	**19.706.035.812**	**17.926.276.950**	**10.790.976.813**	**756.749.608**	**49.180.039.183**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	8.882.627.931	9.909.946.490	4.550.900.746	587.349.608	23.930.824.775
- Khấu hao trong kỳ	997.453.583	1.368.053.505	1.056.022.122	-	3.421.529.210
- Chuyển sang công cụ dụng cụ	-	(1.708.333)	-	-	(1.708.333)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(268.737.362)	-	(268.737.362)
Số dư cuối kỳ	**9.880.081.514**	**11.276.291.662**	**5.338.185.506**	**587.349.608**	**27.081.908.290**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	10.823.407.881	7.969.339.551	3.490.187.885	-	22.282.935.317
Tại ngày cuối kỳ	**9.825.954.298**	**6.649.985.288**	**5.452.791.307**	**169.400.000**	**22.098.130.893**

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 9.825.954.298 đồng.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.314.729.046 đồng.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	608.300.000	467.318.900	1.075.618.900
- Mua trong kỳ	-	108.000.000	108.000.000
Số dư cuối kỳ	**608.300.000**	**575.318.900**	**1.183.618.900**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	319.902.180	319.902.180
- Khấu hao trong kỳ	-	72.890.004	72.890.004
Số dư cuối kỳ	**-**	**392.792.184**	**392.792.184**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	608.300.000	147.416.720	755.716.720
Tại ngày cuối kỳ	**608.300.000**	**182.526.716**	**790.826.716**

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

(*) Quyền sử dụng đất lâu dài với diện tích 85,8 m^2 tại số N3/4, khu phố 1, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hoà, 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

		31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	53.457.577
	Chi phí sửa chữa	-	157.701.076
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	352.140.743	123.326.572
		352.140.743	**334.485.225**
b)	**Dài hạn**		
	Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	15.054.421
	Chi phí dự án mỏ đá Tân Mỹ (*)	20.901.639.098	29.770.692.026
	Chi phí sửa chữa Văn phòng Công ty	-	84.831.882
	Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	-	274.324.936
	Chi phí trả trước dài hạn khác	904.651.855	693.073.967
		21.806.290.953	**30.837.977.232**

(*) 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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***54.885.868.709***	***54.885.868.709***	***62.569.764.853***	***62.569.764.853***
Công ty Cổ phần CIC39	54.885.868.709	54.885.868.709	62.569.764.853	62.569.764.853
Bên khác	***44.153.974.405***	***44.153.974.405***	***25.217.084.600***	***25.217.084.600***
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất thương mại bê tông Phú Hưng	3.449.202.354	3.449.202.354	1.562.092.500	1.562.092.500
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	11.363.102.282	11.363.102.282	7.609.600.167	7.609.600.167
Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Ngọc Anh	3.075.331.749	3.075.331.749	2.721.610.212	2.721.610.212
Công ty CP Xây dựng TMDV Đại Lộc Phát	5.396.343.000	5.396.343.000	-	-
Hợp tác xã Phúc Tài	1.201.497.395	1.201.497.395	121.302.362	121.302.362
Phải trả các đối tượng khác	19.668.497.625	19.668.497.625	13.202.479.359	13.202.479.359
	99.039.843.114	**99.039.843.114**	**87.786.849.453**	**87.786.849.453**

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần VNDECO	14.277.195.435	14.277.195.435
Phòng Tài chính kế hoạch Thành phố Biên Hòa - Khu phố 2 (*)	2.940.000.000	2.940.000.000
Đặng Thị Ngọc	-	5.868.042.546
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Thành phố Dĩ An	1.157.400.972	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng huyện Bắc Tân Uyên	-	17.990.000.000
Các đối tượng khác	3.530.583.821	3.447.420.690
	21.905.180.228	**44.522.658.671**

(*) 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 kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	252.477.094	5.609.250.742	5.441.941.381	-	419.786.455
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	1.748.862.258	5.370.914.708	5.560.221.539	-	1.559.555.427
Thuế Thu nhập cá nhân	60.065.812	-	630.891.975	275.310.650	-	295.515.513
Thuế Tài nguyên	-	590.283.600	7.199.651.734	7.135.905.794	-	654.029.540
Thuế bảo vệ môi trường	-	227.337.412	3.262.423.495	3.220.103.485	-	269.657.422
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.468.619.200	-	42.118.380	42.118.380	2.468.619.200	-
	2.528.685.012	**2.818.960.364**	**22.119.251.034**	**21.679.601.229**	**2.468.619.200**	**3.198.544.357**

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng công trình dở dang	9.145.254.231	4.491.614.196
- Chi phí phải trả khác	1.740.147.157	-
	10.885.401.388	**4.491.614.196**

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Chi tiết theo số dư lớn		
- Kinh phí công đoàn	47.171.422	89.571.302
- Bảo hiểm xã hội	325.422.019	134.012.480
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	341.500.000	341.500.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	144.067.080	78.498.240
- 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	1.759.449.551	1.853.830.152
	5.332.032.072	**5.211.834.174**
b) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy(2)	1.321.420.000	1.321.420.000
	1.321.420.000	**1.321.420.000**

(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 (xem thêm chi tiết tại Thuyết minh số 04)

20 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai [(1)]	18.983.478.300	18.983.478.300	109.826.657.412	110.291.536.971	18.518.598.741	18.518.598.741
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai [(2)]	41.441.243.359	41.441.243.359	179.265.527.065	160.708.490.110	59.998.280.314	59.998.280.314
	60.424.721.659	**60.424.721.659**	**289.092.184.477**	**271.000.027.081**	**78.516.879.055**	**78.516.879.055**

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

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

+ Hạn mức tín dụng: 25.000.000.000 VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
+ Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 18.518.598.741 đồng;
+ 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 liền với đất số CC 901816 do Sở Tài nguyên và môi trường Tp Hồ Chí Minh cấp ngày 20/06/2016;
- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 417967, số vào sổ cấp GCN: CH00228 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên - tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/06/2011;
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA632590 do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/02/2021

(2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 64/2021/378264/HĐTD và hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 57/2021/378264/HĐBL ngày 26/07/2021 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: 150.000.000.000 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 kỳ: 59.998.280.314 đồng;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay:

- Quyền khai thác mỏ đá xây dựng Tân Mỹ thuộc xã Tân Mỹ và xã Thường Tân, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thuê lại đất) số K514461 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/02/1998;
- Hợp đồng thuê lại đất số 62/HĐTĐ/BG1 ký ngày 01/12/2004 giữa Công ty Xây dựng Miền Đông và Công ty Cổ phần Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi Biên Hòa) cùng các phụ lục kèm theo;
- Giá trị thương mại Cảng sông theo Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 231722 số vào sổ cấp GCN số CT26939 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/05/2018.
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 292710, CK 292711, CK 292713, CK 292723, CK 292724, CK 292725, CK 292726, CK 292727, CK 292749, CK 292757, CK 292762, CK 292763, CK 292772, BĐ 174975 số vào sổ cấp GCN CT 36658, CT 36659, CT 36661, CT 36671, CT 36672, CT 36673, CT 36674, CT 36676, CT 36697, CT 36705, 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 24/10/20217.
- 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

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 kỳ trước	**108.890.310.000**	**1.453.130.042**	**(2.967.507.603)**	**34.758.906.115**	**7.715.369.445**	**149.850.207.999**
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	15.715.471.169	15.715.471.169
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	2.362.530.000	(2.362.530.000)	-
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2020	-	-	-	-	(3.097.434.300)	(3.097.434.300)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(875.011.000)	(875.011.000)
Tạm ứng cổ tức từ lợi nhuận 2021	-	-	-	-	(3.097.434.300)	(3.097.434.300)
Số dư cuối kỳ 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**
Số dư đầu kỳ này	**108.890.310.000**	**1.453.130.042**	**(2.967.507.603)**	**37.121.436.115**	**13.998.431.014**	**158.495.799.568**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	21.629.555.382	21.629.555.382
Trích quỹ đầu tư phát triển [(1)]	-	-	-	4.243.177.000	(4.243.177.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao HĐQT [(1)]	-	-	-	-	(1.571.533.000)	(1.571.533.000)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2021 [(1)]	-	-	-	-	(7.227.346.700)	(7.227.346.700)
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao HĐQT từ LNST năm 2022 (*)	-	-	-	-	(888.140.000)	(888.140.000)
Số dư cuối 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**

(*) Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị từ lợi nhuận năm 2022 theo tỷ lệ đã được phê duyệt tại Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 03/04/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2022,

(1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 03/04/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2022, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2021 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	(%)	VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100%	17.095.865.314
- *Lợi nhuận chưa phân phối của năm 2021*		*15.715.471.169*
- *Lợi nhuận chưa phân phối của các năm trước*		*1.380.394.145*
Trích Quỹ đầu tư phát triển	24,82%	4.243.177.000
Trích Thù lao Hội đồng quản trị, ban kiểm soát	2,76%	471.450.000
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi; khen thưởng ban điều hành	6,43%	1.100.083.000
Chi trả cổ tức 10% (đã tạm ứng trong năm 2021 bằng tiền 3%) *(tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.000 VND)*	60,39%	10.324.781.000
Lợi nhuận chưa phân phối còn lại	5,59%	956.374.314

b) **Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	108.890.310.000	108.890.310.000
- Vốn góp cuối kỳ	108.890.310.000	108.890.310.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	78.498.240	48.258.520
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	7.227.346.700	3.097.434.300
+ *Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước*	*7.227.346.700*	*3.097.434.300*
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(7.161.777.860)	(2.494.000)
+ *Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước*	*(7.161.777.860)*	*(2.494.000)*
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	**144.067.080**	**3.143.198.820**

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
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
- *Cổ phiếu phổ thông*	*10.889.031*	*10.889.031*
Số lượng cổ phiếu được mua lại *(cổ phiếu quỹ)*	564.250	564.250
- *Cổ phiếu phổ thông*	*564.250*	*564.250*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.324.781	10.324.781
- *Cổ phiếu phổ thông*	*10.324.781*	*10.324.781*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần

e) Các quỹ công ty

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	41.364.613.115	37.121.436.115
	41.364.613.115	**37.121.436.115**

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 m^2. Tiền thuê đất trả hàng năm (đơn giá thuê đất từ ngày 01/01/2021 là 8.182 đồng/m^2/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 m^2; tiền thuê đất nộp hàng năm theo quy định của Nhà nước.

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2022	01/01/2022
	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 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu khai thác đá	187.066.749.587	130.935.322.282
Doanh thu kinh doanh bất động sản	16.113.073.456	4.843.329.545
Doanh thu thi công xây lắp	129.104.780.169	49.217.418.023
Doanh thu khác	28.540.082.209	25.849.166.603
	360.824.685.421	**210.845.236.453**
Trong đó: Doanh thu từ các bên liên quan	**56.483.873.160**	**29.865.452.996**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38.)

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh khai thác đá	143.957.305.557	95.052.733.361
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	5.397.944.409	2.368.573.930
Giá vốn thi công xây lắp	116.406.011.654	43.107.642.064
Giá vốn của hoạt động khác	25.666.721.103	22.600.083.710
	291.427.982.723	**163.129.033.065**
Trong đó giá trị hàng mua với bên liên quan	**91.681.084.579**	**34.426.552.025**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	653.856.896	154.313.817
Lãi bán chứng khoán và các khoản đầu tư	254.193.083	503.403.797
Cổ tức, lợi nhuận được chia	212.300.000	-
	1.120.349.979	**657.717.614**

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.322.488.405	4.283.847.833
Lỗ do bán chứng khoán	108.314.833	-
Dự phòng(hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	71.020.398	(328.625.295)
	5.501.823.636	**3.955.222.538**

27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	63.481.220	35.543.818
Chi phí nhân công	2.291.215.494	1.157.143.230
Chi phí khấu hao tài sản cố định	366.723.156	233.589.213
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.412.640.927	13.740.062.546
Chi phí khác bằng tiền	200.333.333	208.815.190
	31.334.394.130	**15.375.153.997**

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	615.228.923	370.521.096
Chi phí nhân công	6.496.708.540	5.643.639.277
Chi phí khấu hao tài sản cố định	293.569.619	323.632.987
Thuế, phí, lệ phí	12.808.000	22.855.950
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.090.614.649	1.456.900.357
Chi phí khác bằng tiền	866.235.153	1.128.975.104
	9.375.164.884	**8.946.524.771**

29 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	96.919.180	309.090.909
Thu nhập từ hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành xây dựng	1.244.773.463	-
Thu nhập từ thanh lý sắt vụn	22.206.141	25.418.828
Thu nhập phạt vi phạm	23.123.923	-
Thu nhập từ công nợ không phải trả	1.982.580.806	-
Thu nhập khác	-	558.336
	3.369.603.513	**335.068.073**

30 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Các khoản bị phạt	49.900.000	122.500.000
Tiền chậm nộp thuế	195.716.405	10.079.566
Chi ủng hộ	124.000.000	183.000.000
Chi phí làm việc mùa dịch Covid	142.091.000	314.568.000
Chi phí khác	163.096.045	51.480
	674.803.450	**630.199.046**

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	16.285.341.043	17.327.133.108
Các khoản điều chỉnh tăng	674.803.450	630.199.046
- *Chi phí không hợp lệ*	*674.803.450*	*630.199.046*
Các khoản điều chỉnh giảm	(212.300.000)	-
- *Cổ tức, lợi nhuận được chia*	*(212.300.000)*	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	16.747.844.493	17.957.332.154
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**3.349.568.899**	**3.591.466.431**
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	1.754.899.835	471.432.557
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(3.538.875.730)	(2.307.999.153)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**1.565.593.004**	**1.754.899.835**
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	10.715.129.047	2.474.755.615
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(608.400.000)	-
- *Tiền sử dụng đất nộp Ngân sách nhà nước*	*(608.400.000)*	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	10.106.729.047	2.474.755.615
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**2.021.345.809**	**494.951.123**
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	(6.037.577)	(500.988.700)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(2.021.345.809)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	**(6.037.577)**	**(6.037.577)**
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	5.370.914.708	4.086.417.554
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	1.748.862.258	(29.556.143)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(5.560.221.539)	(2.307.999.153)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**1.559.555.427**	**1.748.862.258**

32 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	21.629.555.382	15.715.471.169
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành*	*(888.140.000)*	*(1.571.533.000)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	20.741.415.382	14.143.938.169
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	10.324.781	10.324.781
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**2.009**	**1.370**

Công ty tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế của năm 2022 theo tỷ lệ đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt Kế hoạch kinh doanh năm 2022 (xem chi tiết thuyết minh số 21).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	88.956.430.119	30.958.035.784
Chi phí nhân công	17.032.981.150	12.562.614.628
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.494.419.214	3.072.807.434
Chi phí dịch vụ mua ngoài	138.305.083.261	68.093.745.079
Chi phí khác bằng tiền	4.326.333.114	15.827.018.271
	252.115.246.858	**130.514.221.196**

34 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Đầu tư ngắn hạn	474.200.000	-	-	474.200.000
Đầu tư dài hạn	-	1.936.060	-	1.936.060
	474.200.000	**1.936.060**	**-**	**476.136.060**
Tại ngày 01/01/2022				
Đầu tư dài hạn	-	1.936.060	-	1.936.060
	-	**1.936.060**	**-**	**1.936.060**

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	28.662.976.280	-	-	28.662.976.280
Phải thu khách hàng, phải thu khác	220.479.261.013	2.436.860.513	-	222.916.121.526
Các khoản cho vay	500.000.000	-	-	500.000.000
	249.642.237.293	**2.436.860.513**	**-**	**252.079.097.806**
Tại ngày 01/01/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.462.628.035	-	-	23.462.628.035
Phải thu khách hàng, phải thu khác	197.597.432.339	2.132.621.123	-	199.730.053.462
Các khoản cho vay	609.892.339	-	-	609.892.339
	221.669.952.713	**2.132.621.123**	**-**	**223.802.573.836**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Vay và nợ	78.516.879.055	-	-	78.516.879.055
Phải trả người bán, phải trả khác	104.371.875.186	-	-	104.371.875.186
Chi phí phải trả	10.885.401.388	-	-	10.885.401.388
	193.774.155.629	-	-	**193.774.155.629**

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2022				
Vay và nợ	60.424.721.659	-	-	60.424.721.659
Phải trả người bán, phải trả khác	92.998.683.627	-	-	92.998.683.627
Chi phí phải trả	4.491.614.196	-	-	4.491.614.196
	157.915.019.482	-	-	**157.915.019.482**

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

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

		Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
a)	**Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**		
	Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	289.092.184.477	150.583.555.034
b)	**Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**		
	Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	271.000.027.081	151.808.239.313

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

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

37 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh khai thác đá	Thi công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Các hoạt động khác	**Tổng cộng toàn doanh nghiệp**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	187.066.749.587	129.104.780.169	16.113.073.456	28.540.082.209	360.824.685.421
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**43.109.444.030**	**12.698.768.515**	**10.715.129.047**	**2.873.361.106**	**69.396.702.698**
Tổng chi phí mua tài sản cố định	10.323.387.507	169.400.000	-	108.000.000	10.600.787.507
Tài sản bộ phận	212.548.607.492	102.453.097.657	19.899.514.627	-	334.901.219.776
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	59.638.273.473
Tổng tài sản	**212.548.607.492**	**102.453.097.657**	**19.899.514.627**	**-**	**394.539.493.249**
Nợ phải trả của các bộ phận	29.191.569.829	93.313.357.785	3.375.153.759	-	125.880.081.373
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	98.221.076.626
Tổng nợ phải trả	**29.191.569.829**	**93.313.357.785**	**3.375.153.759**	**-**	**224.101.157.999**

Theo khu vực địa lý

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

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

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

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 Vân	Kế toán trưởng
Ông Võ Văn Lãnh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Lê Thị Quyết	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Uỷ ban Kiểm toán
Bà Phan Thị Thanh Xuân	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Đỗ Việt Cường	Thành viên HĐQT kiêm TV Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Bình Trọng	Thành viên HĐQT kiêm TV Ủy ban kiểm toán

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**56.483.873.160**	**29.865.452.996**
Công ty Cổ phần CIC39	56.483.873.160	29.865.452.996
Mua nguyên vật liệu, hàng hóa, dịch vụ	**91.681.084.579**	**34.426.552.025**
Công ty Cổ phần CIC39	91.681.084.579	34.426.552.025
Mua tài sản cố định	-	**2.605.145.765**
Công ty Cổ phần CIC39	-	2.605.145.765

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Thu nhập của người quản lý chủ chốt		Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Ông Lê Đức Dũng	Tổng Giám đốc kiêm TV HĐQT	807.380.705	473.682.389
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc	513.711.767	299.717.792
Ông Nguyễn Văn Vân	Kế toán trưởng	477.313.197	159.503.000
Ông Võ Văn Lãnh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	199.065.789	99.549.000
Bà Lê Thị Quyết	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	171.455.921	84.617.000
Bà Phan Thị Thanh Xuân	Thành viên HĐQT	24.813.158	19.910.000
Ông Đỗ Việt Cường	Thành viên HĐQT kiêm TV UBKT	152.846.053	69.685.000
Ông Trần Bình Trọng	Thành viên HĐQT kiêm TV UBKT	14.000.000	-

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 kỳ và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với Công ty.

39 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Nguyễn Trọng Hiếu	**Nguyễn Văn Vân**	**Lê Đức Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2023