

CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG
MST:3600256545



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2022	01/01/2022
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		310.464.018.321	279.827.258.349
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	28.662.976.280	23.462.628.035
1	Tiền	111		4.463.791.874	23.462.628.035
2	Các khoản tương đương tiền	114		24.199.184.406	
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	13	474.200.000	-
1	Chứng khoán kinh doanh	121		545.220.398	
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(71.020.398)	
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		247.322.562.324	222.074.242.822
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4	90.905.452.283	95.240.948.371
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5	26.583.301.311	24.106.918.144
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6	500.000.000	609.892.339
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	7	130.492.459.493	103.275.134.731
5	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(1.158.650.763)	(1.158.650.763)
IV.	Hàng tồn kho	140	9	30.903.340.203	30.640.580.023
1	Hàng tồn kho	141		31.596.047.008	31.333.286.828
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(692.706.805)	(692.706.805)
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		3.100.939.514	3.649.807.469
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	352.140.743	334.485.225
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		280.179.571	786.637.232
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		2.468.619.200	2.528.685.012
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		86.739.462.768	88.501.277.487
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		2.436.860.513	2.132.621.123
1	Phải thu dài hạn khác	216	7	2.436.860.513	2.132.621.123
II.	Tài sản cố định	220		22.888.957.609	23.038.652.037
1	Tài sản cố định hữu hình	221	10	22.098.130.893	22.282.935.317
	- Nguyên giá	222		49.180.039.183	46.213.760.092
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(27.081.908.290)	(23.930.824.775)
2	Tài sản cố định vô hình	227	11	790.826.716	755.716.720
	- Nguyên giá	228		1.183.618.900	1.075.618.900
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(392.792.184)	(319.902.180)
III.	Bất động sản đầu tư	230	12	-	-
	- Nguyên giá	231			
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		33.298.385.920	26.183.059.322
	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		33.298.385.920	26.183.059.322
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13	6.308.967.773	6.308.967.773
1	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		3.530.000.000	3.530.000.000
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		7.302.706.060	7.302.706.060
3	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.523.738.287)	(4.523.738.287)
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		21.806.290.953	30.837.977.232
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	14	21.806.290.953	30.837.977.232
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		397.203.481.089	368.328.535.836

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2022	01/01/2022
A	NỢ PHẢI TRẢ	300		226.420.780.856	209.832.736.268
I	Nợ ngắn hạn	310		226.420.780.856	209.832.736.268
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	101.703.830.954	87.786.849.453
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	21.905.180.228	44.522.658.671
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	3.289.496.717	2.818.960.364
4	Phải trả người lao động	314		2.005.722.792	2.288.764.963
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	10.450.084.045	4.491.614.196
6	Phải trả ngắn hạn khác	319	19	5.332.032.072	5.211.834.174
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	78.516.879.055	60.424.721.659
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	21		
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.217.554.993	2.287.332.788
B	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		170.782.700.233	158.495.799.568
I	Vốn chủ sở hữu	410	22	170.782.700.233	158.495.799.568
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		108.890.310.000	108.890.310.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		108.890.310.000	108.890.310.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		1.453.130.042	1.453.130.042
3	Cổ phiếu quỹ	415		(2.967.507.603)	(2.967.507.603)
4	Quỹ đầu tư phát triển	418		41.364.613.115	37.121.436.115
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		22.042.154.679	13.998.431.014
	- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		956.374.314	1.380.394.145
	- LNST chưa phân phối kì này	421b		21.085.780.365	12.618.036.869
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		397.203.481.089	368.328.535.836

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2023

Người lập



Nguyễn Trọng Hiếu

Kế Toán Trưởng



Nguyễn Văn Vân



Tổng Giám Đốc



Lê Đức Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	QUÝ IV NĂM 2022		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	125.320.568.917	61.826.161.326	360.824.685.421	210.845.236.453
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		125.320.568.917	61.826.161.326	360.824.685.421	210.845.236.453
4	Giá vốn hàng bán	11	24	103.814.465.839	38.775.169.228	291.056.399.501	163.129.033.065
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		21.506.103.078	23.050.992.098	69.768.285.920	47.716.203.388
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	427.812.923	1.557.851	1.120.349.979	657.717.614
7	Chi phí tài chính	22	26	1.787.980.588	1.002.876.094	5.501.823.636	3.955.222.538
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.608.645.357	1.002.876.094	5.322.488.405	4.283.847.833
8	Chi phí bán hàng	24	27	9.316.775.671	5.462.576.858	31.270.660.009	15.375.153.997
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	28	2.390.904.273	2.998.839.528	9.375.164.884	8.946.524.771
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.438.255.469	13.588.257.469	24.740.987.370	20.097.019.696
11	Thu nhập khác	31	29	3.263.162.284	18.160.104	3.389.047.969	335.068.073
12	Chi phí khác	32	30	104.900.027	513.083.754	694.247.906	630.199.046
13	Lợi nhuận khác	40		3.158.262.257	(494.923.650)	2.694.800.063	(295.130.973)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.596.517.726	13.093.333.819	27.435.787.433	19.801.888.723
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	2.274.543.550	2.721.283.515	5.461.867.068	4.086.417.554
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	32b				
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.321.974.176	10.372.050.304	21.973.920.365	15.715.471.169

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2023

Người Lập



Nguyễn Trọng Hiếu

Kế Toán Trưởng



Nguyễn Văn Vân



Tổng Giám Đốc



Lê Đức Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
				31/12/2022	30/12/2021
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		27.435.787.433	19.801.888.723
2.	Điều chỉnh cho các khoản:				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	x	3.494.419.214	3.072.807.434
-	Các khoản dự phòng	03	x	71.020.398	(328.625.295)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	x	(866.156.896)	(966.808.523)
-	Chi phí lãi vay	06	x	1.608.645.357	4.283.847.833
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		31.743.715.506	25.863.110.172
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	x	(25.155.993.570)	(31.768.552.025)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	x	(262.760.180)	(4.178.593.360)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.127.604.683	10.751.282.736
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		9.014.030.761	10.352.949.379
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(545.220.398)	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(5.322.488.405)	(4.283.847.833)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.560.221.539)	(2.307.999.153)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.681.633.900)	(658.999.971)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		4.357.032.958	3.769.349.945
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(10.460.051.384)	(20.612.929.368)
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		116.363.636	309.090.909
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			-
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		109.892.339	100.000.000
5	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25			(666.170.000)
6	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26			15.441.691.532
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		212.300.000	236.210.447
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(10.021.495.409)	(5.192.106.480)
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		289.092.184.477	150.583.555.034
2	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(271.000.027.081)	(151.808.239.313)
3	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.227.346.700)	(6.164.628.880)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		10.864.810.696	(7.389.313.159)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		5.200.348.245	(8.812.069.694)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		23.462.628.035	32.274.608.058
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		28.662.976.280	23.462.538.364

Người lập biểu


Nguyễn Trọng Hiếu

Kế Toán Trưởng


Nguyễn Văn Vân

Biên Hoà, ngày 20 tháng 01 năm 2023


Tổng Giám Đốc
Lê Đức Dũng

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban giám đốc Công ty cổ phần Miền Đông (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

CÔNG TY

Công ty cổ phần Miền Đông hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600256545 ngày 12 tháng 04 năm 2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 07 tháng 01 năm 2021.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Miền Đông được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600256545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 07 tháng 01 năm 2021.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 108.890.310.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2022 là 108.890.310.000 đồng; tương đương 10.889.031 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

2.7 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

2.8 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10 . Chi phí trả trước

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

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

2.11 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.12 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.13 . Chi phí đi vay

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

2.14 . Chi phí phải trả

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

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

2.15 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

2.16 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.17 . Vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

2.18 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (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 năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.20 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác...

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

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

2.22 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	190.731.000	659.542.500
Tiền gửi ngân hàng	4.273.060.874	22.803.085.535
Các khoản tương đương tiền (*)	24.199.184.406	
	<u>28.662.976.280</u>	<u>23.462.628.035</u>

(*) Chi tiết số dư tại ngày 31/12/2022 bao gồm:

- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Đồng Nai, số tiền 18.142.999.770 đồng, lãi suất 5,1% năm.
- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam-Chi nhánh Đồng Nai, số tiền 6.056.184.636 đồng, lãi suất 6,0% năm.

4 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Đầu Tư LDG	36.323.332.883		65.303.595.208	
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	3.048.446.262		3.048.446.262	
- Công ty cổ phần Hải Đăng	655.139.478		1.025.139.478	
- Công ty cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn	23.869.457.689		-	
- Các đối tượng khác	27.009.075.971	(918.650.763)	25.863.767.423	(918.650.763)
	90.905.452.283	(918.650.763)	95.240.948.371	(918.650.763)

5 . 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
Trả trước cho người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	6.384.269.010	-	6.384.269.010	-
- Công ty CP Xây dựng Miền Đông Sài Gòn	13.479.625.915	-	13.479.625.915	-
- CTY TNHH Khảo Sát Thiết Kế Xây dựng Biển Đông	999.500.000		3.094.000.000	
- Công ty CP Đầu tư Sản xuất và Công nghệ Gia Linh	772.388.068		-	
- Công ty TNHH DV KT VINATECH	738.949.054		-	
- Các đối tượng khác	4.208.569.264	(240.000.000)	1.149.023.219	(240.000.000)
	26.583.301.311	(240.000.000)	24.106.918.144	(240.000.000)

Công ty Cổ phần Miền Đông

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1 ⁽¹⁾		109.892.339
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 ⁽²⁾	500.000.000	500.000.000
	500.000.000	609.892.339

(1) Khoản tiền cho Công ty Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1 vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐV/17/MD1, Hợp đồng vay vốn số 03/HĐV/16/MD1, lãi suất 10%/năm.

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

7 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về lãi tiền cho vay		-		-
- Tạm ứng	129.187.754.899	-	101.968.081.901	-
- Phải thu khác	1.304.704.594	-	1.307.052.830	-
	130.492.459.493	-	103.275.134.731	-
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	2.436.860.513	-	2.132.621.123	-
	2.436.860.513	-	2.132.621.123	-

8 . 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, cho vay 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	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	948.029.687	-	574.404.149	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	4.243.861	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^(*)	16.457.321.568	(692.706.805)	17.454.100.743	(692.706.805)
Hàng hóa bất động sản	5.501.471.600	-	5.501.471.600	-
Hàng hóa khác	8.689.224.153	-	7.799.066.475	-
	31.596.047.008	(692.706.805)	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	7.409.236.231	12.540.436.663
Dự án Khu tái định cư 2,7 ha tại phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa	2.542.619.288	2.542.619.288
Công trình Chung cư cao tầng đường 18	692.706.805	692.706.805
CT Trung tâm hành chính huyện Bắc Tân Uyên	30.972.050	1.048.867.561
CT tòa nhà văn phòng ICT2	3.063.894.081	-
CT Trường THCS Tân Bình B	1.121.644.031	-
CT Đường Khánh Bình 05	1.226.178.398	-
Chi phí dở dang khác	370.070.684	629.470.426
	16.457.321.568	17.454.100.743

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND	VND	VND	VND	VND
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	19.706.035.812	17.879.286.041	8.041.088.631	587.349.608	46.213.760.092
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành		205.390.909	3.038.070.000	134.000.000	3.377.460.909
- Mua trong kỳ		(123.000.000)	(288.181.818)	-	(288.181.818)
- Thanh lý, nhượng bán				-	(123.000.000)
- Giảm khác				-	
Số dư cuối năm	19.706.035.812	17.961.676.950	10.790.976.813	721.349.608	49.180.039.183
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	8.922.921.263	9.608.499.426	4.550.900.746	848.503.340	23.930.824.775
- Khấu hao trong năm	997.453.583	1.669.446.568	1.056.076.123	-	3.722.976.274
- Thanh lý, nhượng bán			(268.737.362)	(261.153.732)	(268.737.362)
- Giảm khác	(40.293.332)	(1.708.333)			(303.155.397)
Số dư cuối năm	9.880.081.514	11.276.237.661	5.338.239.507	587.349.608	27.081.908.290
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	10.783.114.549	8.270.786.615	3.490.187.885	(261.153.732)	22.282.935.317
Tại ngày cuối năm	9.825.954.298	6.685.439.289	5.452.737.306	134.000.000	22.098.130.893

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Miền Đông

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

13 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Cổ phiếu DRC	148.146.950	(3.946.950)	-	-
- Cổ phiếu MSH	397.073.448	(67.073.448)	-	-
	545.220.398	(71.020.398)	-	-

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	3.530.000.000	(784.365.820)	3.530.000.000	(784.365.820)
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	1.530.000.000	(105.785.820)	1.530.000.000	(105.785.820)
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy ⁽¹⁾	2.000.000.000	(678.580.000)	2.000.000.000	(678.580.000)
Đầu tư vào đơn vị khác	7.302.706.060	(3.739.372.467)	7.302.706.060	(3.739.372.467)
- Công ty CP KS XD Tiến Phước	2.000.000.000		2.000.000.000	
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng	5.300.770.000	(3.739.372.467)	5.300.770.000	(3.739.372.467)
- Công ty Cổ Phần CIC39	1.936.060		1.936.060	
	10.832.706.060	(4.523.738.287)	10.832.706.060	(4.523.738.287)

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30-09-2022 như sau:

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

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty vào ngày 30-09-2022 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng	Tỉnh Đồng Nai	10,45%	10,45%	Đầu tư hạ tầng
Công ty CP Khoáng sản Xây Dựng Tiến Phước	Tỉnh Bình Dương	2,90%	2,90%	Khai thác khoáng sản

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

a) Ngắn hạn		<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
		VND	VND
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	352.140.743	334.485.225
		<u>352.140.743</u>	<u>334.485.225</u>
b) Dài hạn		<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
		VND	VND
	Chi phí dự án mỏ đá Tân Mỹ (*)	20.901.639.098	29.770.692.026
	Chi phí trả trước dài hạn khác	904.651.855	1.067.285.206
		<u>21.806.290.953</u>	<u>30.837.977.232</u>

(*) Bao gồm các chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (chi phí khảo sát, thăm dò, lập dự toán...), chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng....

Công ty Cổ phần Miền Đông

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	12.713.493.970	12.713.493.970	7.609.600.167	7.609.600.167
- Công ty TNHH XD TMDVTV Văn Minh	980.900.704	980.900.704	940.116.028	940.116.028
- Công ty CP Xây dựng Thương mại Dịch vụ Đại Lộc Phát	5.396.343.000	5.396.343.000	-	-
- Công ty Cổ Phần CIC 39	54.885.868.709	54.885.868.709	62.569.764.853	62.569.764.853
- Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Bé Tông Phú Hưng	1.134.367.028	1.134.367.028	1.562.092.500	1.562.092.500
- Phải trả các đối tượng khác	26.592.857.543	26.592.857.543	15.105.275.905	15.105.275.905
	101.703.830.954	101.703.830.954	87.786.849.453	87.786.849.453

Công ty Cổ phần Miền Đông

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phòng Tài chính kế hoạch TP Biên Hòa - Khu phố 2	2.940.000.000	2.940.000.000
Công ty CP VNDECO	14.277.195.435	14.277.195.435
Nhà Khách Tổng Liên Đoàn Lao Động Việt Nam	708.705.000	708.705.000
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Huyện Bắc Tân Uyên	-	17.990.000.000
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng khu vực TP. Dĩ An	1.157.400.972	-
Các đối tượng khác	2.821.878.821	8.606.758.236
	21.905.180.228	44.522.658.671

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu 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	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng		252.477.094	32.836.705.133	32.669.395.772	419.786.455					
Thuế Thu nhập doanh nghiệp		1.748.862.258	5.461.867.068	5.560.221.539	1.650.507.787					
Thuế Thu nhập cá nhân	60.065.812		722.379.201	366.797.876	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	3.260.890.495	3.218.570.485	269.657.422					
Các loại thuế khác		-			-					
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.468.619.200		1.533.000	1.533.000	2.468.619.200					
	2.528.685.012	2.818.960.364	49.483.026.631	48.952.424.466	3.289.496.717					

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 (*)	10.450.084.045	4.491.614.196
Chi phí phải trả khác		
	10.450.084.045	4.491.614.196
Chi tiết trích trước chi phí xây công trình dở dang:	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
CT Trung tâm Y Tế Huyện Bắc Tân Uyên	-	1.045.370.264
CT Vinapark - 139 căn (LDG)	-	777.318.755
CT Trường THCS An Điền	151.328.009	2.668.925.177
CT TTHC huyện Bắc Tân uyên	5.146.218.119	-
CT Trường TH Tân Bình B	3.847.708.103	-
Chi phí khác	1.304.829.814	-
	10.450.084.045	4.491.614.196

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
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
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.617.938.631	4.646.750.392
	5.332.032.072	5.211.834.174

Công ty Cổ phần Miền Đông

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

20 VAY NGẮN HẠN

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	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	78.516.879.055	78.516.879.055	289.092.184.477	271.000.027.081	60.424.721.659	60.424.721.659
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	18.518.598.741	18.518.598.741	109.826.657.412	110.291.536.971	18.983.478.300	18.983.478.300
- Vay thấu chi - Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	14.977.877.902	14.977.877.902	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	59.998.280.314	59.998.280.314	164.287.649.163	145.730.612.208	41.441.243.359	41.441.243.359
	78.516.879.055	78.516.879.055	289.092.184.477	271.000.027.081	60.424.721.659	60.424.721.659

21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	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/lỗ 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)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	(875.011.000)	(875.011.000)
Chia cổ tức từ LN năm 2020	-	-	-	-	(3.097.434.300)	(3.097.434.300)
Tạm ứng cổ tức từ LN 2021	-	-	-	-	(3.097.434.300)	(3.097.434.300)
Giảm do xử lý thuế hoãn lại	-	-	-	-	-	-
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 năm nay	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	-	-	-	-	21.973.920.365	21.973.920.365
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.243.177.000	(4.243.177.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(785.774.000)	(785.774.000)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	(1.673.899.000)	(1.673.899.000)
Chia cổ tức từ LN năm trước	-	-	-	-	(7.227.346.700)	(7.227.346.700)
TU cổ tức từ LN năm nay	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	108.890.310.000	1.453.130.042	(2.967.507.603)	41.364.613.115	22.042.154.679	170.782.700.233

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ lệ	31/12/2022	Tỷ lệ	01/01/2022
	(%)	VND	(%)	VND
Công ty Cổ Phần CIC39	32,0	34.851.500.000	32,0	34.851.500.000
Hợp tác xã Phúc Tài	12,2	13.280.800.000	12,2	13.280.800.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phước Tiến	13,8	15.026.000.000	13,8	15.026.000.000
Cổ phiếu quỹ	5,2	5.642.500.000	5,2	5.642.500.000
Các cổ đông khác	36,8	40.089.510.000	36,8	40.089.510.000
	100,00	108.890.310.000	100,00	108.890.310.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	108.890.310.000	108.890.310.000
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>108.890.310.000</i>	<i>108.890.310.000</i>
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>108.890.310.000</i>	<i>108.890.310.000</i>

d) Cổ phiếu	31/12/2022	01/01/2022
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.889.031
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.889.031	10.889.031
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.889.031</i>	<i>10.889.031</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	564.250	564.250
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>564.250</i>	<i>564.250</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.324.781	10.324.781
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.324.781</i>	<i>10.324.781</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP		

e) Các quỹ công ty	31/12/2022	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

23 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	<u>Quý 4 năm 2022</u>	<u>Quý 4 năm 2021</u>
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh khai thác đá	46.857.232.049	42.538.402.950
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	3.272.727.273	-
Doanh thu thi công xây lắp	69.417.159.296	11.766.285.454
Doanh thu khác	5.773.450.299	7.521.472.922
	<u>125.320.568.917</u>	<u>61.826.161.326</u>
24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN	<u>Quý 4 năm 2022</u>	<u>Quý 4 năm 2021</u>
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh khai thác đá	36.435.797.224	33.070.499.046
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	1.226.599.810	-
Giá vốn thi công xây lắp	60.797.394.674	10.352.907.433
Giá vốn hoạt động khác	5.354.674.131	(4.648.237.251)
	<u>103.814.465.839</u>	<u>38.775.169.228</u>
25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	<u>Quý 4 năm 2022</u>	<u>Quý 4 năm 2021</u>
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	24.500.000	
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	403.312.923	1.557.851
	<u>427.812.923</u>	<u>1.557.851</u>
26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH	<u>Quý 4 năm 2022</u>	<u>Quý 4 năm 2021</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.608.645.357	1.002.876.094
Lỗ hoạt động đầu tư	179.335.231	
	<u>1.787.980.588</u>	<u>1.002.876.094</u>
27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG	<u>Quý 4 năm 2022</u>	<u>Quý 4 năm 2021</u>
	VND	VND
Chi phí nhân công	670.434.126	476.055.300
Chi phí dụng cụ đồ dùng	58.897.888	11.777.968
Chi phí khấu hao tài sản cố định	93.929.936	117.480.788
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.457.630.386	4.651.247.612
Chi phí khác bằng tiền	35.883.335	206.015.190
	<u>9.316.775.671</u>	<u>5.462.576.858</u>
28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	<u>Quý 4 năm 2022</u>	<u>Quý 4 năm 2021</u>
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.790.776.135	2.129.665.907
Chi phí vật liệu quản lý	103.798.096	77.395.083
Chi phí đồ dùng văn phòng	28.103.008	
Chi phí khấu hao tài sản cố định	71.447.364	80.880.687
Thuế, phí, lệ phí	3.999.000	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	226.775.518	265.775.540
Chi phí khác bằng tiền	166.005.152	445.122.311

	<u>2.390.904.273</u>	<u>2.998.839.528</u>
29 . THU NHẬP KHÁC	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
Thu nhập khác	3.263.162.284	18.160.104
	<u>3.263.162.284</u>	<u>18.160.104</u>
30 . CHI PHÍ KHÁC	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
Chi phí khác	104.900.027	513.083.754
	<u>104.900.027</u>	<u>513.083.754</u>
31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.550.390.263	13.093.333.819
- Các khoản điều chỉnh tăng	104.900.027	513.083.754
- Các khoản điều chỉnh giảm	(24.500.000)	
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	(24.500.000)	
Thu nhập tính thuế TNDN	9.630.790.290	13.606.417.573
Chuyển lỗ năm trước		
Tổng lợi nhuận tính thuế	9.630.790.290	13.606.417.573
Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD thông thường	<u>1.926.158.057</u>	<u>2.721.283.515</u>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	2.046.127.463	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	(304.200.000)	
+ <i>Tiền sử dụng đất đã nộp ngân sách nhà nước</i>	(304.200.000)	
Thu nhập tính thuế TNDN	1.741.927.463	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD BĐS (thuế suất 20%)	348.385.493	-
Chi phí thuế TNDN tạm tính 1% của HĐKD BĐS		
Hoàn chi phí thuế TNDN tạm tính 1% của HĐKD BĐS		
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD BĐS	<u>348.385.493</u>	<u>-</u>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>2.274.543.550</u>	<u>2.721.283.515</u>
32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%

