

Phụ lục VI  
Appendix VI

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

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

Đồng Nai, ngày 14 tháng 04 năm 2025

Dong Nai, April 14, 2025

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

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

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

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

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

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

- Email: [miendong1986@gmail.com](mailto:miendong1986@gmail.com)

2. Nội dung thông tin công bố: (Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình làm rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)/Content of published information: (In case of correction or replacement of published information, it is necessary to explain clearly the reason for correction or replacement).

Báo cáo thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Miền Đông/ Annual Report 2024 of Mien Dong Joint Stock Company.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14/04/2025 tại đường dẫn: <http://www.miendong.com.vn> (Mục Công bố thông tin)/This information was published on the company's website on 04/14/2025 at the link: <http://www.miendong.com.vn> (Information Disclosure Section).

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

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

**Tài liệu đính kèm:**

+ Báo cáo thường niên năm 2024.

**Attached documents:**

+ Annual Report 2024.

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



**Thượng Văn Huyện**  
**Mr. Thuong Van Huyen**



# CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

ANNUAL REPORT 2024

### MỤC LỤC

TABLE OF CONTENTS

#### **I. THÔNG TIN CHUNG/ GENERAL INFORMATION**

1. Thông tin khái quát/ *General overview*
  - Quá trình hình thành và phát triển/ *Formation and development process*
  - Các chứng nhận tiêu biểu/ *Typical certificates*
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/ *Business sectors and geographic areas*
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/ *Information on governance model, business organization, and management structure*
4. Định hướng phát triển/ *Development orientation*
5. Các nhân tố rủi ro/ *Risk factors*

#### **II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM/ OPERATING PERFORMANCE DURING THE YEAR**

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/ *Business and production performance*
2. Tổ chức và nhân sự/ *Organization and human resources*
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/ *Investment status, project implementation progress*
4. Tình hình tài chính/ *Financial situation*
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Shareholder structure, the change in the owner's investment capital*

#### **III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TGD/ REPORT AND EVALUATION OF THE BOARD OF MANAGEMENT**

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/ *Evaluation of business and production performance*
2. Tình hình tài chính/ *Financial situation*
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/ *Updates on organizational structure, policies, and management*
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai/ *Future development plans*
5. Giải trình của Ban TGD đối với ý kiến kiểm toán (nếu có)/ *Explanation from the Board of Management regarding the audit opinion (if any)*

#### **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY/ EVALUATION OF THE BOARD OF DIRECTORS ON THE COMPANY'S OPERATIONS**

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty/  
*Evaluation of the Board of Directors regarding the company's operations*
2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty/  
*Evaluation of the Board of Directors regarding the Board of Management's activities*
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/  
*Plans, development orientations of the Board of Directors*

#### **V. QUẢN TRỊ CÔNG TY/ CORPORATE GOVERNANCE**

1. Hội đồng quản trị/  
*Board of Directors*
2. Ủy ban kiểm toán/  
*Audit Committee*
3. Các giao dịch, thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT, Ban TGD và UBKT/  
*Transactions, remuneration, and benefits of the Board of Directors, Board of Management, and Audit Committee*

#### **VI. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG/ SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT**

1. Tác động lên môi trường/  
*Impact on the environment*
2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu/  
*Management of raw material sources*
3. Tiêu thụ năng lượng/  
*Energy consumption*
4. Tiêu thụ nước/  
*Water consumption*
5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường/  
*Compliance with environmental protection laws*
6. Chính sách liên quan đến người lao động/  
*Labor-related policies*
7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương/  
*Reports related to corporate responsibility towards the local community*
8. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty/  
*Evaluation reports related to the company's environmental and social responsibility*

#### **VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH/ FINANCIAL STATEMENTS**

1. Báo cáo tài chính được kiểm toán/  
*Audited financial statements*
2. Ý kiến kiểm toán/  
*Audit opinion*

I. THÔNG TIN CHUNG/ *GENERAL INFORMATION*

**1. Thông tin khái quát/ *General overview***

<b>Tên giao dịch/</b> <i>Business name:</i>	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG/ MIEN</b> <b>DONG JOINT STOCK COMPANY</b>
<b>Tên viết tắt/</b> <i>Abbreviated name:</i>	<b>MDC</b>
<b>Địa chỉ/ <i>Address:</i></b>	<b>Đường Số 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, TP.Biên</b> <b>Hòa, Đồng Nai/ <i>Street No. 1, Bien Hoa 1 Industrial</i></b> <b><i>Park, An Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai</i></b> <b><i>Province</i></b>
<b>Giấy chứng nhận</b> <b>đăng ký doanh</b> <b>nh nghiệp/ <i>Business</i></b> <b><i>registration</i></b> <b><i>certificate:</i></b>	<b>Số 3600256545 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng</b> <b>Nai cấp lần thứ 13 ngày 24/03/2023/ <i>Number</i></b> <b><i>3600256545 issued by the Department of Planning</i></b> <b><i>and Investment of Dong Nai Province, the 13th</i></b> <b><i>issuance on March 24, 2023.</i></b>
<b>Vốn điều lệ/ <i>Charter</i></b> <b><i>capital:</i></b>	<b>108.890.310.000 VND</b>
<b>Số điện thoại/ <i>Phone</i></b> <b><i>number:</i></b>	<b>0251.3836371</b>
<b>Fax:</b>	<b>0251.3836194</b>
<b>Website:</b>	<b><u><a href="http://miendong.com.vn">miendong.com.vn</a></u></b>
<b>Mã cổ phiếu/ <i>Stock</i></b> <b><i>code</i></b>	<b>MDG</b>

## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN/ Formation and development process

- 1986 • Thành lập Công ty thủy điện Trị An/ *Establishment of Tri An Hydropower Company.*
- 1993 • Đổi tên thành Công ty Xây Dựng Miền Đông/ *Renamed to Mien Dong Construction Company*
- 2006 • Trở thành CTCP/ *Became a joint-stock company*  
 • Ngày 13/04/2006, chính thức hoạt động theo mô hình CTCP với vốn điều lệ 15 tỷ đồng./  
*On Apr 13, 2006, officially commenced operations as a JSC with a charter capital of 15 bil. VND.*
- 2011 • Chính thức niêm yết trên sàn HOSE với số lượng 9.900.000 CP/  
*Officially listed on the HOSE with a total of 9,900,000 shares.*  
 • Ngày 18/05/2011, nâng vốn điều lệ lên 108,90 tỷ đồng/  
*On May 18, 2011, increased charter capital to 108.90 billion VND.*

## CÁC CHỨNG NHẬN TIÊU BIỂU/ Typical certificates



## 2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH/ *Business sectors and areas*

### 2.1. Ngành nghề kinh doanh/ *Business sectors*

#### **Xây lắp/** *Construction*



**Hoạt động khai thác chế biến và kinh doanh vật liệu xây dựng/  
Mining, processing, and trading of construction materials**



**KHU VỰC MOONG KHAI THÁC ĐÁ/ Quarrying area**



**KHU VỰC BÊN THỦY NỘI ĐỊA/  
Domestic waterway port area**



**KHU VỰC CHÈ BIẾN/  
Processing area**





**Kinh doanh bất động sản, nhiên liệu  
và kinh doanh khác/ Real estate, fuel,  
and other business activities**



## 2.2. Địa bàn kinh doanh/ Business area

THỊ TRƯỜNG HOẠT ĐỘNG CHÍNH/ Main operating markets:

- Miền Đông Nam Bộ/ Southeastern region
- Miền Tây Nam Bộ/ Southwestern region

## 3. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ/ Information on governance model, business organization, and management structure

### 3.1. Mô hình quản trị/ Governance Model

Công ty Cổ phần Miền Đông tổ chức mô hình quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp như sau:

*Mien Dong Joint Stock Company organizes its governance model in accordance with the provisions of the Enterprise Law as follows:*

- Đại hội đồng cổ đông/ General Meeting of Shareholders
- Hội đồng quản trị/ Board of Directors
- Tổng giám đốc/ General Director

### 3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý/ *Organizational Structure*

#### \* Cơ cấu bộ máy quản lý công ty/ *Organizational structure of the company:*

Cơ cấu bộ máy quản lý công ty bao gồm:

*The organizational structure of the company includes:*

- Ban Tổng giám đốc gồm 03 người: Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

*The Board of Management consisting of 03 members: General Director, Deputy General Director, and Chief Accountant*

- Phòng, ban chuyên môn: 03 phòng ban gồm Phòng Nhân sự, Phòng Tài chính, Phòng Kinh tế-Kỹ thuật.

*Specialized departments: 03 departments including Human Resources Department, Finance Department, Economic-Technical Department.*

- Chi nhánh trực thuộc: Xí nghiệp SX đá Miền Đông.

*Branches: Mien Dong Stone Production Enterprise.*

- Ban chỉ huy: các Ban chỉ huy tại các công trình.

*Management Team: Management teams at construction sites.*

#### \* Công ty liên kết/ *Affiliated Companies*

- Công ty Cổ phần Miền Đông Đầu tư - Hạ tầng  
Địa chỉ: KP3, P.Long Bình Tân, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai.

*Mien Dong Investment - Infrastructure Joint Stock Company*

*Address: KP3, Long Binh Tan Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province.*

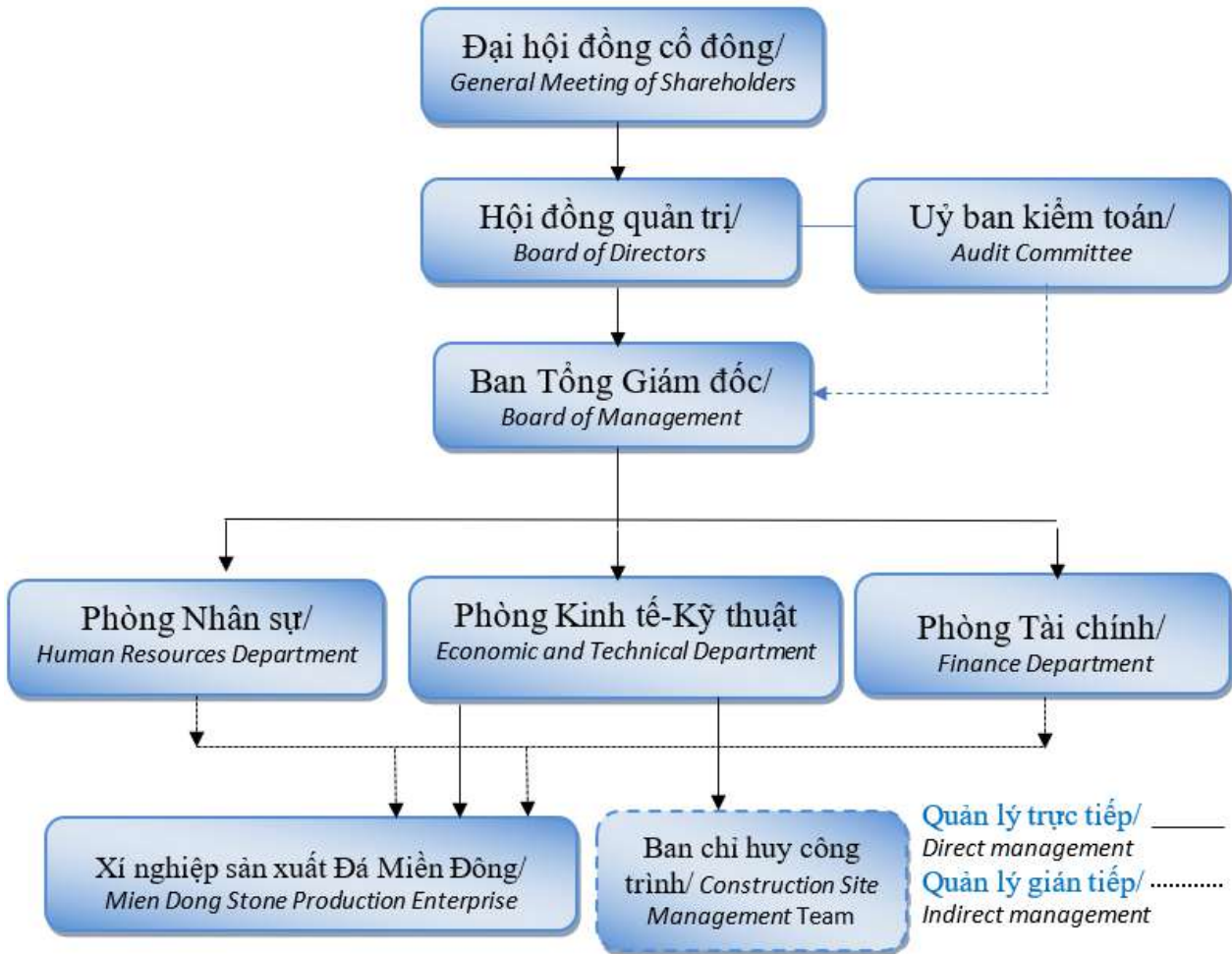
- Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Miền Đông 3.

Địa chỉ: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, TP. Biên Hòa, Đồng Nai

*Mien Dong 3 Investment - Construction Limited Liability Company*

*Address: Street No. 1, Bien Hoa 1 Industrial Park, An Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province.*

**SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY/ Company organizational chart**



**CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT, ĐƠN VỊ KHÁC/  
AFFILIATED COMPANIES AND OTHER UNITS:**

**- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3/**

*Mien Dong 3 Investment - Construction Limited Liability Company:*

❖ Tỷ lệ góp vốn: 48,0% (1.530.000.000 đồng/3.187.500.000đồng)  
*Investment ratio: 48.0% (VND 1,530,000,000 / VND 3,187,500,000)*

❖ Tỷ lệ lợi ích: 48,0%  
*Profit ratio: 48.0%*

❖ Tỷ lệ quyền biểu quyết: 48,0%  
*Voting rights ratio: 48.0%*

❖ Địa chỉ: Đường số 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai

*Address: Street No. 1, Bien Hoa 1 Industrial Park, An Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province*

❖ Lĩnh vực hoạt động chính: Xây dựng nhà các loại

*Main business sector: Construction of various types of buildings*

**- Công ty cổ phần Miền Đông Đầu tư – Hạ tầng/**

*Mien Dong Investment – Infrastructure Joint Stock Company:*

❖ Tỷ lệ góp vốn: 10,45 % (Số tiền: 5.300.770.000 đồng)

*Investment ratio: 10.45% (Amount: VND 5,300,770,000)*

❖ Tỷ lệ lợi ích: 10,45 %

*Profit ratio: 10.45%*

❖ Tỷ lệ quyền biểu quyết: 10,45 %

*Voting rights ratio: 10.45%*

❖ Địa chỉ: KP 3, Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

*Address: KP 3, Long Binh Tan Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam*

❖ Lĩnh vực hoạt động chính: Xây dựng nhà ở

*Main business sector: Residential building construction*

**- Công ty cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiên Phước/ Tiên Phước  
Construction Materials Joint Stock Company::**

❖ Tỷ lệ cam kết góp vốn: 10% (Tương ứng số tiền: 6.900.000.000 đồng)

*Commitment ratio: 10% (Amount: VND 6,900,000,000)*

❖ Số tiền đã góp: 2.000.000.000 đồng

*Amount contributed: VND 2,000,000,000*

❖ Địa chỉ: Khu công nghiệp Nam Đồng Phú, Xã Tân Lập, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam

*Address: Nam Dong Phu Industrial Park, Tan Lap Commune, Dong Phu District, Binh Phuoc Province, Vietnam*

❖ Lĩnh vực hoạt động chính: Khai thác đá làm vật liệu xây dựng.

*Main business sector: Quarrying for construction materials.*

**4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN/ DEVELOPMENT ORIENTATION**

▪ Với định hướng lĩnh vực xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng là ngành nghề cốt lõi, tiềm lực tài chính hiện có, sử dụng nguồn vốn hợp lý hiệu quả và an toàn, tận dụng nguồn nhân lực là thế mạnh, áp dụng công nghệ trong tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh tạo ra lợi nhuận, gia tăng lợi tức cho các cổ đông và tích lũy để phát triển công ty.

*With the orientation that construction and production of construction materials are the core industries, the company will leverage its current financial strength, use capital effectively and safely, take advantage of its human resources as a strength, and apply technology in organizing production and business activities to generate profits, increase returns for shareholders, and accumulate resources for company development.*

- Xây dựng và củng cố năng lực công ty, từng bước ổn định sản xuất kinh doanh, đóng góp ngân sách cho nhà nước, tạo công ăn việc làm, đảm bảo hài hòa lợi ích của doanh nghiệp, nhà đầu tư và người lao động.

*Build and strengthen the company's capacity, gradually stabilize production and business activities, contribute to the state budget, create jobs, and ensure a balance of interests between the business, investors, and employees.*

## 5. CÁC RỦI RO/ RISKS

### 5.1. Rủi ro về kinh tế/ Economic Risks

Với lĩnh vực hoạt động chính là xây lắp, khai thác và kinh doanh vật liệu xây dựng, mọi hoạt động của công ty chịu ảnh hưởng của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới. Năm 2024, tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường với nhiều yếu tố rủi ro, bất định. Xung đột quân sự tiếp tục leo thang, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn diễn ra ngày càng gay gắt, nhiều quốc gia tăng cường chính sách bảo hộ thương mại, nợ công và thâm hụt ngân sách gia tăng, sự tụt dốc của một số nền kinh tế lớn, chuỗi cung ứng toàn cầu đứt gãy cục bộ đã tác động đến hòa bình, ổn định và tăng trưởng kinh tế thế giới.

*With the main business activities being construction, mining, and trading of construction materials, the company's operations are affected by both the domestic and global economies. In 2024, the global situation continues to be complex and unpredictable, with many risk factors and uncertainties. Military conflicts are escalating, strategic competition among major countries is intensifying, many nations are tightening trade protection policies, public debt and budget deficits are rising, some major economies are declining, and disruptions in global supply chains have impacted world peace, stability, and economic growth.*

### 5.2. Rủi ro về nguồn vốn, thanh toán, thu hồi công nợ/ Risks Regarding Capital, Payment, and Debt Collection

Tình hình kinh tế trong nước gặp rất nhiều khó khăn, thị trường bất động sản đóng băng, các dự án công trình ít được triển khai, đặc biệt là do vướng mắc về các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án theo quy định hiện hành, các dự án mới về lĩnh vực bất động sản hầu như triển khai rất chậm do khó khăn vướng mắc về thủ tục pháp lý, một số dự án BĐS đang triển khai phải tạm dừng thi công do tác động của thị trường, giá BĐS giảm và giao dịch ở mức rất thấp. Các công trình xây lắp, đặc biệt là công trình vốn tư, chủ đầu tư chậm thanh toán cho nhà thầu, nguy cơ phát sinh nợ khó đòi dẫn tới khó khăn trong công tác cân đối nguồn tài chính để đảm bảo cho thi công và sử dụng cho các hoạt động đầu tư kinh doanh khác.

*The domestic economic situation faces many challenges, the real estate market is frozen, and construction projects are less frequently implemented, especially due to legal issues regarding project procedures under current regulations. New real estate projects are being carried out very slowly due to difficulties with legal*

*procedures. Some ongoing real estate projects have to stop construction due to market impacts, the decrease in property prices, and low transaction volumes. Construction projects, especially privately funded ones, are facing delays in payments to contractors, leading to the risk of bad debts and difficulties in balancing financial resources to ensure construction progress and other investment activities.*

Các công trình xây dựng vốn công quy mô nhỏ hầu hết đấu thầu giá trọn gói, giá xây dựng trong dự toán không theo kịp giá thị trường nên lợi nhuận thấp do thời gian thực hiện công trình thường kéo dài, giải ngân chậm, ảnh hưởng đến tình hình tài chính và công tác thu hồi công nợ.

*Small-scale public construction projects are mostly tendered with fixed prices, and the construction costs in the budget do not keep up with market prices, leading to low profits as project timelines are often extended, payments are slow, which impacts financial status and debt collection efforts.*

### 5.3. Rủi ro ngành/ Industry Risks



#### Về ngành xây dựng/ Regarding the construction industry

Theo số liệu báo cáo của Bộ xây dựng thì tăng trưởng năm 2024 của ngành là 7,8% - 8,2% so với cùng kỳ. Đây là lĩnh vực có mức tăng trưởng bền vững hàng năm và đóng góp lớn vào cơ cấu tăng trưởng GDP của cả nước.

*According to the report from the Ministry of Construction, the industry's growth in 2024 is expected to be 7.8% - 8.2% compared to the same period last year. This is a sector with sustainable annual growth and makes a significant contribution to the country's GDP growth structure.*

### Ngành vật liệu xây dựng/ *Construction Materials Industry:*

Ngành vật liệu xây dựng có sự phục hồi nhờ đầu tư công, đặc biệt là các dự án hạ tầng giao thông trọng điểm. Tuy nhiên vẫn còn rất nhiều khó khăn do nguồn cung dư thừa như xi măng, thép. Giá cát xây dựng và vật liệu san lấp tiếp tục tăng cao do khan hiếm nguồn cung. Sản phẩm đá xây dựng các loại nửa cuối năm 2024 khu vực Đông Nam Bộ bất ngờ khan hiếm do các công trình trọng điểm đẩy nhanh tiến độ với nhu cầu rất lớn, trong điều kiện thủ tục pháp lý về hoạt động khoáng sản được xiết chặt thì việc gia hạn giấy phép và cấp mới gặp rất nhiều khó khăn.

*The construction materials industry has experienced a recovery thanks to public investment, especially key transportation infrastructure projects. However, there are still many challenges due to oversupply in sectors like cement and steel. The price of construction sand and filling materials continues to rise due to the scarcity of supply. The supply of various types of construction stones in the Southeastern region unexpectedly became scarce in the second half of 2024 due to the acceleration of major projects with high demand. In the context of stricter legal procedures regarding mining activities, renewing and issuing new licenses has become increasingly difficult.*



### 5.4. Rủi ro môi trường/ *Environmental Risks*

Hoạt động sản xuất luôn có những tác động tới môi trường, đặc biệt là các vấn đề như xả thải, ô nhiễm do bụi phát tán, tiếng ồn, nguồn nước,... Nếu không có biện pháp kiểm soát tốt, hạn chế tác động của môi trường sẽ ảnh hưởng đến sức khỏe của người lao động, của cộng đồng dân cư, gây phản ứng tiêu cực đến tình hình an sinh xã hội. Để hạn chế rủi ro này, công ty cũng đã tăng cường thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ để giảm thiểu tối đa ảnh hưởng đến môi trường, thực hiện quan trắc và lập báo cáo giám sát hàng kỳ đúng quy định.

*Manufacturing activities always have an impact on the environment, especially issues such as waste discharge, pollution from dust dispersion, noise, and water*

*sources. Without effective control measures, environmental impacts can affect the health of workers and the local community, leading to negative reactions regarding social welfare. To minimize these risks, the company has implemented various coordinated measures to reduce environmental impacts to the lowest level, and conducts monitoring and prepares periodic reports in compliance with regulations.*

### **5.5. Rủi ro về pháp luật/ Legal Risks**

Hầu hết các doanh nghiệp đều chịu sự chi phối của pháp luật, đặc biệt là Luật Doanh nghiệp. Công ty CP Miền Đông là một tổ chức niêm yết nên còn chịu thêm sự chi phối của Luật Chứng khoán, ngoài ra hoạt động trong lĩnh vực khai thác đá sẽ chịu ảnh hưởng từ Luật Khoáng sản, Luật đầu tư, Luật đất đai, Môi trường và các quy định có liên quan khác. Những thay đổi trong hệ thống pháp luật đều ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

*Most businesses are subject to legal regulations, particularly the Enterprise Law. Miền Đông Joint Stock Company, being a listed entity, is also subject to the Securities Law. In addition, operations in the mining sector are impacted by the Minerals Law, Investment Law, Land Law, Environmental Law, and other relevant regulations. Changes in the legal system affect the company's business operations.*

### **5.6. Rủi ro khác/ Other Risks**

Do tính chất hoạt động kinh doanh, công ty còn chịu nhiều rủi ro liên quan đến thay đổi chính sách về thuế, chính sách khai thác về tài nguyên, quy định về môi trường,... Ngoài ra còn có một số rủi ro mang tính chất bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh, ... làm ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

*Due to the nature of its business activities, the company faces numerous risks related to changes in tax policies, resource extraction regulations, environmental regulations, etc. Additionally, there are some risks that are beyond control, such as natural disasters, epidemics, etc., which significantly affect the company's business operations.*

## **II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024/ OPERATING PERFORMANCE DURING THE YEAR 2024**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/ Business and production performance**

Kết quả kinh doanh năm 2024 đạt thấp, không hoàn thành so với kế hoạch đề ra ở các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận, cụ thể như sau:

*The business results for 2024 were below expectations, failing to meet the revenue and profit targets, as detailed below:*

- Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh là 228,715 tỷ đồng, đạt 77% kế hoạch năm, giảm 17% so với cùng kỳ năm 2023 (doanh thu năm 2023: 277,003 tỷ đồng).



Revenue from business operations reached VND 228.715 billion, achieving 77% of the annual target, down 17% compared to the same period in 2023 (2023 revenue: VND 277.003 billion).

- Lợi nhuận sau thuế thực hiện: 3,976 tỷ đồng.

Actual after-tax profit: VND 3.976 billion.

- Dự kiến chi trả cổ tức năm 2024 là 0%.

The expected dividend payout for 2024 is 0%.

**Bảng 1: Tình hình thực hiện các chỉ tiêu SXKD năm 2024/**

*Table 1: Business Performance Indicators for 2024*

Stt No.	Chỉ tiêu/ Indicators	Đơn vị tính/ Unit of measurement	Thực hiện 2023/ Actual 2023	Kế hoạch 2024/ Plan 2024	Thực hiện 2024/ Actual 2024	Tỷ lệ (TH/KH) / Ratio (Actual/ Plan)
<b>I Các chỉ tiêu SXKD chính/ Main Business Performance Indicators</b>						
1	Tổng doanh thu/ Total revenue	Tỷ đồng/ Billion VND	277,002	296,953	228,715	77,02%
2	Lợi nhuận trước thuế/ Profit before tax	Tỷ đồng/ Billion VND	-36,414	21,733	4,058	18,67%
3	Lợi nhuận sau thuế/ Profit after tax	Tỷ đồng/ Billion VND	-36,489	17,266	3,976	23,03%
4	Tỷ suất LNST/Doanh thu/ Profit margin after tax / Revenue	%	-13,17%	5,81%	1,74%	29,95%
5	Tỷ suất LNST/Vốn điều lệ/ Profit margin after tax / Charter capital	%	-33,51%	15,86%	3,65%	23,01%
6	Lãi cơ bản trên cổ phiếu/ Basic earnings per share	Đồng/CP VND per share	(3,545)	1.672	385	23,03%
7	Tỷ lệ chi trả cổ tức/ Dividend payout ratio	%/VĐL %/Charter capital	0,00	0,00	0,00	0%
<b>II</b>	<b>Tổng giá trị đầu tư/ Total Investment Value:</b>	Tỷ đồng/ Billion VND	<b>13,686</b>	<b>30,000</b>	<b>15,232</b>	<b>50,77%</b>
1	Công tác đền bù mở rộng mỏ đá/ Compensation work for	Tỷ đồng/ Billion VND	5,330	28,500	11,709	

Stt No.	Chỉ tiêu/ Indicators	Đơn vị tính/ Unit of measurement	Thực hiện 2023/ Actual 2023	Kế hoạch 2024/ Plan 2024	Thực hiện 2024/ Actual 2024	Tỷ lệ (TH/KH) / Ratio (Actual/ Plan)
	<i>quarry expansion</i>					
2	Đầu tư đường vận chuyển Gò Cày/ <i>Investment in Go Cay transportation road</i>	Tỷ đồng/ <i>Billion VND</i>	3,110			
3	Bốc phủ, đổ thải/ <i>Overburden removal and disposal</i>	Tỷ đồng/ <i>Billion VND</i>			0,347	
4	Khảo sát, thiết kế công trình cảng/ <i>Survey and design of port construction works</i>	Tỷ đồng/ <i>Billion VND</i>			0,045	
5	Mua xe phục vụ vận chuyển mỏ/ <i>Purchase of vehicles for quarry transportation</i>	Tỷ đồng/ <i>Billion VND</i>		1,500		
6	Thi công hào tạm, cải tạo bờ mỏ, duy tu, SC đường nội bộ/ <i>Construction of temporary ditches, quarry shore rehabilitation, internal road maintenance</i>	Tỷ đồng/ <i>Billion VND</i>	1,572		3,131	
7	Mua xe phục vụ vận chuyển mỏ/ <i>Purchase of vehicles for quarry transportation</i>	Tỷ đồng/ <i>Billion VND</i>	0,765			
9	Đầu tư nâng cấp máy móc thiết bị, trạm biến áp/ <i>Investment in upgrading machinery, equipment, and transformer stations</i>	Tỷ đồng/ <i>Billion VND</i>	1,697			
10	Chi phí hồ sơ môi trường mỏ/ <i>Environmental mining documentation costs</i>	Tỷ đồng/ <i>Billion VND</i>	0,440			

Stt No.	Chỉ tiêu/ Indicators	Đơn vị tính/ Unit of measurement	Thực hiện 2023/ Actual 2023	Kế hoạch 2024/ Plan 2024	Thực hiện 2024/ Actual 2024	Tỷ lệ (TH/KH) / Ratio (Actual/Plan)
11	Đầu tư nâng cấp máy xay số 1/ Investment in upgrading Mill No. 1	Tỷ đồng/ Billion VND	0,760			

**\* Lĩnh vực hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản, nhiên liệu/ Construction, Real Estate, and Fuel Business Activities:**

- Trong năm 2024, lĩnh vực xây lắp của Công ty gặp rất nhiều khó khăn do ít việc, mặc dù công ty đã đẩy mạnh công tác tiếp thị, đấu thầu. Năng lực về xây lắp cơ bản là được củng cố đầy đủ cả về hồ sơ đấu thầu và triển khai thi công và từng bước được nâng lên rõ rệt, đặc biệt là công trình dân dụng. Về lĩnh vực hạ tầng cũng được củng cố cơ bản về hồ sơ và năng lực đủ để thi công các công trình quy mô vừa và nhỏ. Kết quả thi công trong năm 2024 công ty đã triển khai thi công 4 công trình (ITC2, Phú An gđ1, Hiếu Liêm 15 và đường 5 Tới 7 Đục), công trình ITC2, Hiếu Liêm hoàn thành và bàn giao trong năm 2024.

*In 2024, the company's construction sector faced many difficulties due to a lack of projects, although it had intensified marketing and bidding efforts. The construction capacity has been largely strengthened, including bidding documents and implementation capabilities, with notable improvement, especially in civil works. The infrastructure sector has also been fundamentally reinforced with sufficient documentation and capabilities to execute medium and small-scale projects. In 2024, the company completed 4 construction projects (ITC2, Phu An phase 1, Hieu Liem 15, and Road 5 to 7 Duc). The ITC2 and Hieu Liem projects were completed and handed over in 2024.*

- Về doanh thu lĩnh vực xây lắp năm 2024 đạt 46.356 triệu đồng (46% so với kế hoạch), giảm 37% so với cùng kỳ năm 2023 (74.066 triệu đồng), doanh thu các công trình chuyển tiếp từ năm 2023 chuyển qua chiếm khoảng 50%, năm 2024 công ty trúng công trình rất ít (gần 34 tỷ đồng), mặc dù đã nhiều lần tham gia đấu thầu các công trình nhưng do hồ sơ không đáp ứng theo yêu cầu của chủ đầu tư nên không trúng thầu.

*Regarding construction revenue, in 2024, it reached VND 46.356 million (46% of the planned target), a 37% decrease compared to the same period in 2023 (VND 74.066 million). Revenue from projects carried over from 2023 accounted for about 50%. In 2024, the company won very few projects (around VND 34 billion), despite participating in multiple bidding rounds. However, the bidding documents did not meet the investor's requirements, resulting in a failure to win the bids.*

- Đối với công trình Trường mầm non Phú An, gđ1: Bắt đầu thi công từ tháng 04/2024, cơ bản đáp ứng tiến độ đề ra, dự kiến hoàn thành vào tháng 02.2025.

*Regarding the Phu An Kindergarten project, phase 1: Construction started in April 2024, and it is expected to meet the proposed schedule, with completion expected in February 2025.*

- Đối với công trình đường 5 Tới 7 Đục: Khởi công vào cuối tháng 11/2024, tiến độ công trình là 7 tháng.

*Regarding the Road 5 Toi 7 Duc project: Groundbreaking took place at the end of November 2024, with a project duration of 7 months.*

- Giá vật liệu xây dựng biến động tăng mạnh, đặc biệt là giá cát, đá, vật liệu san lấp, làm tăng giá thành công trình xây lắp. Công tác đấu thầu tìm việc làm hết sức khó khăn do các dự án mới ít được triển khai. Việc thẩm duyệt PCCC theo các quy định hiện hành rất khó khăn, các dự án đủ điều kiện mời thầu mất rất nhiều thời gian trong quá trình chuẩn bị hồ sơ.

*The prices of construction materials have significantly increased, especially the prices of sand, stones, and filling materials, raising construction costs. Bidding for projects has been very difficult due to a lack of new projects. Fire prevention and fighting system (PCCC) approval according to current regulations has been challenging, and projects that meet bidding conditions take a lot of time to prepare documentation.*

- Một số công trình như: Khánh Bình 05, tiểu học Tân Bình B, ICT2 chủ đầu tư chậm thanh toán, ảnh hưởng đến hiệu quả, nguồn tài chính phục vụ cho SXKD của Công ty.

*Some projects like Khánh Bình 05, Tan Binh B Primary School, and ICT2 have delayed payments from investors, affecting the company's operational and financial efficiency.*

Một số hình ảnh công trình xây dựng thi công trong năm 2024/  
*Some images of construction projects executed in 2024:*



ĐƯỜNG HIẾU LIÊM 15/ Hieu Liem 15 Road



Trường MN Phú An, gđ1/ Phu An Kindergarten, Phase 1

CÔNG TRÌNH TOÀ NHÀ VĂN PHÒNG ICT2/ ICT2 Office Building Project



TRƯỜNG TIỂU HỌC TÂN BÌNH B/ Tan Binh B Primary School





CÔNG TRÌNH TOÀ NHÀ VĂN PHÒNG ICT2/ ICT2 Office Building

**\*Lĩnh vực sản xuất kinh doanh VLXD/ Construction Materials Production and Business Sector:**

- Diện tích phục vụ cho hoạt động khai thác mỏ bị hạn chế, nên phải huy động tận thu những khu vực khai thác khó khăn, phức tạp làm tăng chi phí khai thác.

*The area allocated for mining activities is limited, so it is necessary to utilize difficult and complex mining areas, which increases the mining costs.*

- Sản lượng khai thác trong năm giảm mạnh do gần hết trữ lượng theo giấy phép, công tác cấp đá nguyên liệu cho các trạm nghiền khó khăn, sản lượng giảm mạnh, chỉ đủ để duy trì sản xuất ở mức cầm chừng.

*Mining output decreased significantly in the year due to the near depletion of reserves according to the license. The supply of raw materials for crushing stations has become challenging, and the production output has dropped sharply, barely enough to maintain production at a standstill level.*

- Tình hình tiêu thụ sản phẩm đá khá tốt do nguồn cung trên thị trường có hạn, trong khi nhu cầu cho các công trình là rất lớn, mặc dù sản lượng giảm nhưng giá bán sản phẩm đá tăng mạnh, góp phần cải thiện phần nào kết quả chung toàn công ty.

*The sales of construction stone products are quite good due to the limited supply in the market, while demand for projects is very high. Although production has decreased, the price of stone products has increased significantly, which has contributed to improving the overall results of the company.*

- Về tình hình xin cấp giấy phép khai thác đá đối với dự án mở rộng, xuống sâu và nâng công suất tại mỏ đá Tân Mỹ: Hiện đã được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp nhận nhà đầu tư dự án. Những khó khăn liên quan đến thủ tục cấp phép đó là tác động của luật Địa chất và khoáng sản

2024 có hiệu lực từ tháng 7/2025, các vấn đề liên quan đến quy hoạch tỉnh Bình Dương giai đoạn 2020-2030, tầm nhìn 2050 hiện vẫn chưa được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt đầy đủ. Giấy phép khai thác nếu bị chậm sẽ gây rất nhiều khó khăn cho hoạt động SXKD trong thời gian tới.

*Regarding the mining license application for the expansion, deepening, and capacity increase at the Tan My quarry project: The Provincial People's Committee of Binh Duong has approved the investment policy and accepted the project investor. However, difficulties related to the licensing process include the impact of the 2024 Geological and Mineral Law, effective from July 2025, and issues related to Binh Duong's planning for the 2020-2030 period with a vision to 2050, which have not been fully approved by the Prime Minister. Any delay in the mining license will cause significant difficulties for business operations in the coming period.*

Một số hình ảnh hoạt động khai thác sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng/Some images of mining production activities and construction material business:



**BẾN THỦY NỘI ĐỊA/ Domestic Waterway**





KHU VỰC CHẾ BIẾN ĐÁ / Stone Processing Area

**Một số hình ảnh hội họp và hoạt động thể thao tại Công ty/ Some images of meetings and sports activities at the Company**



HỘI NGHỊ NGƯỜI LAO ĐỘNG/ Labors' Conference

ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG NĂM 2024/ 2024 Shareholders' General Meeting





LỄ RA QUÂN ĐẦU NĂM/ New Year's Launch Ceremony



HỌP HĐQT/ Board of Directors Meeting



HỘI THAO/ Sports Competition

## 2. Tổ chức và nhân sự/ Organization and Personnel.

### 2.1. Ban điều hành/ Board of Management

<b>1. Ông/ Mr. Lê Đức Dũng</b>	<b>Tổng Giám đốc</b>
Năm sinh/ <i>Year of birth</i>	1971
Trình độ chuyên môn/ <i>Qualifications</i>	- Kỹ sư mỏ địa chất/ <i>Mining Engineer</i> - Cử nhân quản trị kinh doanh/ <i>Bachelor of Business Administration</i>
Số lượng cổ phần/ <i>Number of shares</i>	0
<b>2. Ông/ Mr. Nguyễn Văn Minh</b>	<b>Phó Tổng giám đốc</b>
Năm sinh/ <i>Year of birth</i>	1975
Trình độ chuyên môn/ <i>Qualifications</i>	Cử nhân Kinh tế: Kế toán/ <i>Bachelor of Economics: Accounting</i>
Số lượng cổ phần/ <i>Number of shares</i>	6.269
<b>3. Ông/ Mr. Nguyễn Văn Vân</b>	<b>Kế toán trưởng</b>
Năm sinh/ <i>Year of birth</i>	1986

Trình độ chuyên môn/  
Qualifications

Cử nhân Kế toán/ *Bachelor of Accounting*

Số lượng cổ phần/ *Number of shares*

0

## 2.2. Số lượng cán bộ nhân viên/ *Number of Employees*

Số lượng cán bộ nhân viên tính đến ngày 31/12/2024 là 59 người/ *The total number of employees as of December 31, 2024 is 59 people.*

**Bảng 2: Cơ cấu lao động công ty năm 2024/**  
**Table 2: Workforce Structure of the Company in 2024**

<b>Cơ cấu lao động/ Workforce Structure</b>	<b>Số lượng (người)/ Number (people)</b>	<b>Tỷ lệ/ Percentage (%)</b>
<b>I.Phân theo trình độ/ <i>Classified by Education Level</i></b>	<b>59</b>	<b>100%</b>
Đại học/ <i>University</i>	29	49%
Cao đẳng/ <i>College</i>	07	12%
Trung cấp/ <i>Vocational Training</i>	04	07%
Lao động phổ thông/ <i>Unskilled Labor</i>	19	32%
<b>II.Phân theo tính chất công việc/ <i>Classified by Job Nature</i></b>	<b>59</b>	<b>100%</b>
Lao động gián tiếp/ <i>Indirect Labor</i>	36	61%
Lao động trực tiếp/ <i>Direct Labor</i>	23	39%

## 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/ *Investment Situation, Project Implementation Status*

### 3.1. Tình hình thực hiện đầu tư/ *Investment Implementation Status*

Trong năm 2024 tổng giá trị đầu tư đạt 15,232 tỷ đồng, cụ thể sau:  
*In 2024, the total investment value reached VND 15.232 billion, as detailed below:*

- Công tác đền bù mở rộng mỏ đá : 11.708.851.000 đồng.  
*Compensation for quarry expansion: VND 11,708,851,000.*
- Thi công đường hào tạm và cải tạo bờ mỏ khai thác đá: 1.464.631.332 đồng.  
*Construction of temporary ditches and quarry embankment renovation: VND 1,464,631,332.*
- Bóc phủ, đổ thải: 347.305.844 đồng.  
*Overburden removal and waste disposal: VND 347,305,844.*
- Duy tu sửa chữa đường nội bộ, sửa chữa đê bao mỏ đá: 1.666.500.000 đồng.  
*Maintenance and repair of internal roads, embankment repair for the quarry: VND 1,666,500,000.*

- Khảo sát, thiết kế công trình cảng: 45.000.000 triệu đồng  
*Survey and design for port construction: VND 45,000,000.*

### 3.2. Các công ty liên kết/ *Affiliated Companies:*

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết trong năm qua gặp rất nhiều khó khăn, trong đó công ty TNHH Đầu tư xây dựng Miền Đông 3 hầu như không hoạt động, thủ tục giải thể cũng khó khăn, chưa thể tiến hành được. Công ty Cổ phần Miền Đông đầu tư hạ tầng, do tranh chấp pháp lý về tỷ lệ sở hữu của các nhóm cổ đông cho đến nay cũng chưa có giải pháp xử lý triệt để, về pháp lý dự án khu dân cư Thạnh Phú cũng bị tắc lại do chưa thể gia hạn giấy phép đầu tư. Nhìn chung các doanh nghiệp mà Công ty cổ phần Miền Đông tham gia góp vốn đều kinh doanh không có lãi.

*The operational situation of the affiliated companies in the past year faced many difficulties. Among them, Miền Đông 3 Investment - Construction LLC almost did not operate, and the dissolution procedure is also difficult, which has not been able to proceed. Miền Đông Infrastructure Investment Joint Stock Company has also faced legal disputes over the ownership ratio among shareholder groups, and no definitive solution has been found. The legal issues regarding the Thạnh Phú residential project have also been stalled due to the inability to extend the investment license. In general, the companies in which Miền Đông Joint Stock Company has invested are not profitable.*

## 4. Tình hình tài chính/ *Financial Situation*

### 4.1. Tình hình tài chính/ *Financial Situation*

**Bảng 3: Tình hình tài chính năm 2024**

*Table 3: Financial Situation in 2024*

<b>Chỉ tiêu/ <i>Indicators</i></b>	<b>Đvt/ <i>Unit of Measurement</i></b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>+-% 2024/2023</b>
Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset value</i>	Tỷ đồng/ <i>Billion VND</i>	354,976	325,973	-8,2%
Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	Tỷ đồng/ <i>Billion VND</i>	277,002	228,671	-17,4%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ <i>Net profit from business operations</i>	Tỷ đồng/ <i>Billion VND</i>	(34,552)	5,685	
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	Tỷ đồng/ <i>Billion VND</i>	(36,414)	4,058	
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	Tỷ đồng/ <i>Billion VND</i>	(36,489)	3,976	

Tỷ lệ trả cổ tức/ Dividend payout ratio	%	0%	0%
---	---	----	----

## 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/ Key Financial Indicators

**Bảng 4: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2024**

*Table 4: Key Financial Indicators for 2024*

STT/ No.	Các chỉ tiêu/ Indicators	Năm 2023/ Year 2023	Năm 2024/ Year 2024
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ Liquidity Ratios</b>		
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSNH/Nợ ngắn hạn)/ <i>Current ratio</i> ( <i>Current assets / Current liabilities</i> )	1,18	1,15
1.2	Hệ số thanh toán nhanh (TSNH- Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)/ <i>Quick ratio</i> ( <i>Current assets - Inventory / Current liabilities</i> )	1,06	1,07
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ Capital Structure Ratios</b>		
2.1	Hệ số nợ/ Tổng tài sản/ <i>Debt to total assets ratio</i> ( <i>Debt / Total assets</i> )	0,64	0,60
2.2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu/ <i>Debt to equity ratio</i> ( <i>Debt / Shareholders' equity</i> )	1,81	1,50
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ Activity Ratios</b>		
3.1	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)/ <i>Inventory turnover</i> ( <i>Cost of goods sold / Average inventory</i> )	7,37	7,84
3.2	Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)/ <i>Total asset turnover</i> ( <i>Net revenue / Average total assets</i> )	0,74	0,67
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ Profitability Ratios (%)</b>		

STT/ No.	Các chỉ tiêu/ Indicators	Năm 2023/ Year 2023	Năm 2024/ Year 2024
4.1	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (ROS)/ Return on sales	-13,17	1,74
4.2	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)/ Return on equity	-28,90	3,1
4.3	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng Tài sản (ROA)/ Return on assets	-9,74	1,17
4.4	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần/ Operating profit margin	-12,47	2,49

## 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ Shareholder Structure, Changes in Owner's Investment Capital

### 5.1. Tổng số cổ phần/ Total Number of Shares

Tổng số cổ phần đã phát hành: 10.889.031 Cổ phần/ Total shares issued: 10,889,031 shares

Tổng số cổ phần đang lưu hành của công ty đến thời điểm 31/12/2024 là 10.324.781 cổ phần/ Total shares outstanding as of December 31, 2024: 10,324,781 shares.

Số lượng cổ phiếu quỹ : 564.250 cổ phần/ Number of treasury shares: 564,250 shares.

Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông/ Type of shares: Common shares

Mệnh giá cổ phần : 10.000 VNĐ/Cổ phần/ Par value per share: VND 10,000/share

**Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Trong năm 2024 Công ty không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ/ Treasury share transactions: The company did not conduct any treasury share transactions in 2024

### 5.2. Cơ cấu cổ đông/ Shareholder Structure

Cơ cấu cổ đông công ty phân theo tỷ lệ sở hữu tính đến 31/12/2024 như sau/ The shareholder structure of the company, classified by ownership percentage as of December 31, 2024, is as follows:



**Bảng 5: Cơ cấu cổ đông năm 2024***Table 5: Shareholder Structure in 2024*

Stt/ No.	Đối tượng/ Entity	Số cổ phần/ Number of Shares	Tỷ lệ/ Percentage (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước/nước ngoài Domestic/Foreign Shareholders</b>	<b>10.324.781</b>	<b>100%</b>
1	Cổ đông trong nước/ Domestic Shareholders	10.324.481	99,997%
2	Cổ đông nước ngoài/ Foreign Shareholders	300	0,003%
<b>II</b>	<b>Cổ đông cá nhân/tổ chức Individual/Institutional Shareholders</b>	<b>10.324.781</b>	<b>100%</b>
1	Cổ đông cá nhân/ Individual Shareholders	3.025.554	29%
2	Cổ đông tổ chức/ Institutional Shareholders	7.299.227	71%
<b>III</b>	<b>Cổ đông lớn/nhỏ Major/Minor Shareholders</b>	<b>10.324.781</b>	<b>100%</b>
1	Cổ đông lớn/ Major Shareholders	7.201.430	70%
2	Cổ đông nhỏ/ Minor Shareholders	3.123.351	30%

**5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:** Không có thay đổi  
*Changes in Owner's Investment Capital: No Changes*

**5.4. Các chứng khoán khác:** Không phát hành trong năm 2024  
*Other Securities: Not issued in 2024*

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC/ REPORT AND EVALUATION FROM THE BOARD OF MANAGEMENT

**1. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024/ Evaluation of the 2024 Business Plan Performance**

**1.1. Những thuận lợi và khó khăn trong năm 2024/ Advantages and Challenges in 2024**

**a. Thuận lợi/ Advantages:**

Máy móc thiết bị tại mỏ đá hoạt động ổn định, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động khai thác và chế biến. Xe vận chuyển ra cảng của các thầu phụ (bao gồm cả xe Công ty đầu tư) đủ cho nhu cầu vận chuyển cung cấp hàng hoá cho khách hàng. Tình hình sản xuất kinh doanh từ nửa cuối năm 2024 trở đi có khởi sắc, lợi nhuận quý 4/2024 được cải thiện mạnh do sản phẩm đá tiêu thụ tốt, giá bán tăng và được hoãn nộp tiền cấp quyền khai thác khoáng sản bổ sung.

*Machinery and equipment at the quarry operated stably, facilitating mining and processing activities. Transport vehicles from subcontractors (including company-invested vehicles) were sufficient to meet the transportation needs of delivering goods to customers. From the second half of 2024, the business situation improved. The profit in Q4/2024 saw significant improvement due to strong demand for stone products, price increases, and the deferral of the payment for mineral extraction rights.*

#### **b. Khó khăn/ Challenges:**

Diện tích phục vụ cho hoạt động khai thác mỏ bị hạn chế, nên phải huy động tận thu những khu vực khai thác có địa hình phức tạp, chia cắt làm tăng chi phí khai thác. Trữ lượng khai thác còn lại theo giấy phép hiện hữu không nhiều nên nguồn đá nguyên liệu cung cấp cho các trạm nghiền không đủ, phải sắp xếp lịch hoạt động nghỉ luân phiên.

*The area available for mining is limited, forcing the company to exploit difficult and complex mining areas, which increases extraction costs. The remaining reserves under the current license are not sufficient to meet the raw material supply needs for crushing stations, requiring the company to schedule rotating breaks.*

Lĩnh vực xây lắp gặp rất nhiều khó khăn do nguồn việc trong năm 2024 tại các ban quản lý mà công ty có quan hệ tốt rất ít, công tác đấu thầu cạnh tranh gay gắt. Việc thẩm duyệt PCCC theo các quy định mới rất khó khăn, làm chậm tiến độ bàn giao công trình (như Tân Bình B), công trình ITC2 thi công kéo dài do một số nguyên nhân khách quan làm tăng chi phí quản lý.

*The construction sector faced significant challenges due to the limited projects available in 2024 from the management units with which the company has strong relationships, and fierce competition in bidding. Fire safety approval under the new regulations was very difficult, slowing down project delivery schedules (such as Tan Binh B). The ITC2 project faced prolonged construction due to several objective reasons, increasing management costs.*

Các công trình như: Khánh Bình 05, ICT2, Tân Bình B chủ đầu tư chậm thanh toán nên ảnh hưởng đến nguồn tài chính của Công ty. Giá vật liệu xây dựng biến động tăng làm tăng giá thành công trình xây lắp.

*Projects such as Khánh Bình 05, ICT2, Tan Binh B faced delayed payments from investors, impacting the company's financial resources. The rising cost of construction materials further increased the construction costs.*

Nợ phải thu tồn đọng từ Công ty LDG là rất lớn, hiện đã có bản án cấp sơ thẩm (gốc + lãi trên 46 tỷ đồng, cả 02 bên đều có đơn kháng cáo lên cấp trên, hiện đang chờ bản án tòa phúc thẩm) nhưng để thu hồi được sẽ cần thời gian dài, ảnh hưởng lớn đến kết quả hoạt động SXKD của Công ty.

*The outstanding receivables from LDG Company were substantial. A preliminary court ruling has been issued (principal + interest over VND 46 billion), and both parties have appealed to a higher court, with a pending decision. Recovering this debt will take a long time and significantly impact the company's business performance.*

Về tình hình xin cấp giấy phép khai thác đá đối với dự án mở rộng, xuống sâu và nâng công suất tại mỏ đá Tân Mỹ: Hiện Công ty CP Miền Đông đã được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp nhận nhà đầu tư dự án. Thời điểm tháng 01/2025 công ty đã hồ sơ xin cấp phép gửi UBND tỉnh Bình Dương, sau khi kiểm tra và thụ lý hồ sơ và các quy định của luật Khoáng sản đang còn hiệu lực, xét thấy rất bất lợi cho phía Công ty. Nên ban lãnh đạo quyết định xin rút hồ sơ để chờ thời điểm luật Địa chất và Khoáng sản 2024 có hiệu lực mới tiến hành nộp hồ sơ xin cấp phép (tháng 7/2025), hơn nữa các vấn đề liên quan đến quy hoạch tỉnh Bình Dương giai đoạn 2020-2030, tầm nhìn 2050 hiện vẫn chưa được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt đầy đủ. Giấy phép khai thác đá dự án nếu bị chậm sẽ gây rất nhiều khó khăn cho hoạt động SXKD trong thời gian tới.

*Regarding the mining license for the expansion, deepening, and capacity increase at the Tan My quarry: Miền Đông Joint Stock Company has been approved for investment and the project investor by the People's Committee of Binh Duong. As of January 2025, the company had submitted its license application to the People's Committee of Binh Duong. After reviewing the application and the regulations of the current Minerals Law, the company found the situation unfavorable. Therefore, the management decided to withdraw the application and wait for the new Geological and Mineral Law 2024, effective in July 2025, to submit the application. Additionally, the issues related to Binh Duong's planning for the 2020-2030 period with a vision to 2050 have not been fully approved by the Prime Minister. Delays in obtaining the mining license for the project would create significant difficulties for the company's business operations in the future.*

Dự án khu dân cư tại phường Long Bình Tân do công ty làm chủ đầu tư cho đến nay vẫn chưa thể bàn giao cho địa phương theo quy định, thời gian kéo dài thì rủi ro và chi phí càng tăng do quy định về pháp lý ngày càng siết chặt, hướng xử lý cho những vướng mắc tại dự án Long Bình Tân cho đến nay vẫn chưa có giải pháp cụ thể, các ban ngành đùn đẩy trách nhiệm cho nhau.

*The residential project in Long Binh Tan Ward, where the company is the investor, has yet to be handed over to the local authorities as required. The longer the delay, the higher the risks and costs due to increasingly stringent legal requirements. There is still no clear solution for the issues in the Long Binh Tan project, and different departments are passing responsibility to each other.*

Đối với đường Tân Mỹ 12: Trong năm 2024 công ty nhiều lần tiếp xúc với chính quyền địa phương để thống nhất cho xe khách hàng vào mua đá lưu thông để giảm lưu lượng xe qua đường DT746 và tăng tính cạnh tranh sản phẩm đá qua mảng tiêu thụ đường bộ, nhưng phía người dân vẫn tiếp tục cản trở, gây khó khăn cho doanh nghiệp. Hiện tình hình tạm thời đóng băng.

*Regarding Tan My 12 Road: Throughout 2024, the company met with local authorities several times to reach an agreement on allowing customer vehicles to purchase stones and reduce traffic on DT746, as well as increase product competitiveness in the road transport sector. However, local residents continue to block the process, making it difficult for the business. The situation is currently at a standstill.*

## 1.2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2024/ Business Performance in 2024

- **Lĩnh vực xây lắp:** Về doanh thu lĩnh vực xây lắp năm 2024 đạt 46.356 triệu đồng (46% so với kế hoạch), giảm 37% so với cùng kỳ năm 2023 (74.066 triệu đồng).

*Construction Sector: In 2024, revenue from construction activities reached VND 46.356 million (46% of the plan), a 37% decrease compared to the same period in 2023 (VND 74.066 million).*

- **Lĩnh vực kinh doanh sản phẩm đá (bao gồm doanh thu đá thành phẩm và đá hộc):** Năm 2024 doanh thu kinh doanh VLXD (bao gồm doanh thu đá thành phẩm và đá hộc) thực hiện là 159.403 triệu đồng, đạt 91% so với kế hoạch, giảm 12% so với cùng kỳ năm 2023 (181.962 triệu đồng).

*Stone Product Business (including finished stone and rubble sales): In 2024, the revenue from construction materials (including finished stone and rubble sales) was VND 159.403 million, achieving 91% of the plan, a 12% decrease compared to the same period in 2023 (VND 181.962 million).*

- **Lĩnh vực kinh doanh bất động sản, nhiên liệu và kinh doanh khác:** Doanh thu thực hiện là 22,956 tỷ đồng, đạt 108% so với kế hoạch.

*Real Estate, Fuel, and Other Business Activities: The actual revenue reached VND 22.956 billion, achieving 108% of the plan.*

- Lợi nhuận sau thuế toàn công ty không đạt kế hoạch, nguyên nhân như sau:

*Net Profit After Tax for the Entire Company did not meet the plan due to the following reasons:*

+ Doanh thu toàn công ty đạt thấp, không hoàn thành kế hoạch đề ra, sản xuất kinh doanh gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng chung của nền kinh tế, thị trường bất động sản đóng băng, các dự án công trình ít được triển khai, đặc biệt là do vướng mắc về các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án theo quy định hiện hành. Lĩnh vực xây lắp ghi nhận doanh thu rất thấp do các công trình chuyển tiếp từ năm 2023 hạn chế, bên cạnh đó trong

năm 2024 công ty trúng thầu các công trình mới rất ít (gần 34 tỷ đồng), ảnh hưởng rất lớn đến thực hiện doanh thu toàn công ty.

*The company's total revenue was low, failing to meet the set targets. Business operations faced many difficulties due to the overall economic situation, the frozen real estate market, and limited project development, especially due to legal procedural issues in implementing projects under current regulations. The construction sector recorded very low revenue due to a limited number of carry-over projects from 2023, and the company won very few new contracts in 2024 (around VND 34 billion), which greatly impacted total company revenue.*

+ Lợi nhuận trong năm đạt thấp do một số nguyên nhân như sau: doanh thu đạt thấp nên lợi nhuận đạt thấp. Các công trình xây lắp thực hiện ký kết hợp đồng thi công theo đơn giá cố định, trong năm do giá cả nguyên vật liệu đầu vào biến động làm tăng giá vốn, tiến độ các công trình như ITC2, Tân Bình B kéo dài cũng làm tăng chi phí quản lý, việc hạch toán chi phí xây lắp một số công trình chưa phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ, dẫn đến kết quả lĩnh vực xây lắp quý 1/2024 bị lỗ mạnh. Trong khai thác đá do mặt bằng mỏ nhỏ hẹp, công tác đền bù khó khăn, phải triển khai các hạng mục phụ trợ như mở đường hào và phương án cải tạo bờ mỏ để thi công tại những khu vực có địa hình phức tạp làm tăng chi phí.

*Profit for the year was low due to several reasons: low revenue led to low profits. Construction projects were contracted with fixed prices, and due to fluctuating raw material prices, costs increased. Delays in projects like ITC2 and Tan Binh B also led to higher management costs. The accounting of construction costs for some projects was not aligned with the recognized revenue during the period, leading to significant losses in the construction sector in Q1/2024. In stone mining, due to the limited mining area, difficult compensation, and the need to implement additional infrastructure like ditches and quarry embankment renovation in complex terrains, costs increased.*

## 2. Tình hình tài chính/ Financial Situation

**Tình hình tài sản:** Năm 2024 tổng tài sản là 325,973 tỷ đồng, giảm 8,2% so với năm 2023 là 354,976 tỷ đồng, nguyên nhân là các khoản phải thu dài hạn giảm.

*Asset Situation:* In 2024, total assets were VND 325.973 billion, a decrease of 8.2% compared to 2023 (VND 354.976 billion). This was due to a reduction in long-term receivables.

**Tình hình nợ phải trả:** Nợ ngắn hạn phải trả công ty năm 2024 là 195,740 tỷ đồng, giảm 14,9% so với năm 2023 là 228,719 tỷ đồng, công ty không có khoản nợ dài hạn.

*Liabilities Situation:* The company's short-term liabilities in 2024 amounted to VND 195.740 billion, a decrease of 14.9% compared to 2023 (VND 228.719 billion), with no long-term liabilities.

### 3. Những cải tiến trong công tác tổ chức, chính sách, quản lý/ *Improvements in Organization, Policies, and Management*

- Tiếp tục thực hiện xây dựng lại chức năng nhiệm vụ của các Đơn vị nghiệp vụ để phân rõ trách nhiệm, nâng cao hiệu quả hoạt động.

*Continued to rebuild the functions and tasks of business units to clarify responsibilities and enhance operational efficiency.*

- Công ty đã chú trọng công tác quản lý giá thành sản phẩm thông qua việc cải tiến định mức sản xuất, xác định tỷ lệ thu hồi sản phẩm đá phù hợp với cơ cấu nghiền sàng và chủng loại đá, xác định tỷ trọng đá các loại phù hợp với đặc tính cơ lý sản phẩm đá, áp dụng đơn vị tấn cho công tác quản lý kho bằng hình thức kiểm soát qua trạm cân đá nguyên liệu đầu lên và kiểm soát thành phẩm qua trạm cân bán hàng. Xây dựng giá thành sản phẩm sát với thực tế, tăng cường cải tiến để tăng năng suất lao động, thực hiện đánh giá lại chi phí tiền lương, bố trí cho bộ phận gián tiếp nghỉ làm việc ngày thứ 7, nghỉ phép vào ngày thứ 6, tinh giản nhân sự, góp phần tiết kiệm giảm chi phí trong điều kiện hầu hết các doanh nghiệp đều gặp rất nhiều khó khăn.

*The company focused on cost management by improving production standards, determining the stone recovery ratio in line with the crushing and screening structure, and adjusting the proportion of stone types according to the product's physical characteristics. The company implemented a system to manage the warehouse using tons and controlled raw materials and finished products through weigh stations. The product cost calculation was aligned with actual conditions, aiming to improve labor productivity. The company also reassessed labor costs and arranged for indirect employees to have Saturdays off and vacation days on Fridays, streamlining staff to reduce costs amidst the challenges faced by most businesses.*

### 4. Kế hoạch phát triển trong năm 2025/ *Development Plan for 2025*

#### 4.1. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD trong năm 2025/ *Business Plan Targets for 2025*

Ban điều hành đã xây dựng kế hoạch SXKD 2025 được Hội đồng quản trị công ty thông qua để trình Đại hội đồng cổ đông với các chỉ tiêu cơ bản như sau:

*The Board of Management has developed a business plan for 2025, which was approved by the board of directors and will be presented at the annual general meeting of shareholders, with the following key targets:*

**Bảng 6: Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025***Table 6: Business Plan for 2025*

<b>Các chỉ tiêu chủ yếu/ Key Indicators</b>	<b>DVT/ Unit of Measurement</b>	<b>Kế hoạch năm 2025/ 2025 Plan</b>
<b>I. Tổng doanh thu/ Total Revenue</b>	<b>Tỷ đồng/ Billion VND</b>	<b>230,063</b>
1. DT xây lắp/ Construction Revenue	Tỷ đồng/ Billion VND	70,000
2. DT SXKD VLXD/ Revenue from Construction Materials Business	Tỷ đồng/ Billion VND	140,467
3. DT bất động sản & SXKD khác/ Real Estate and Other Business Revenue	Tỷ đồng/ Billion VND	21,189
<b>II. Lợi nhuận trước thuế/ Profit Before Tax</b>	<b>Tỷ đồng/ Billion VND</b>	<b>19,596</b>
<b>III. Lợi nhuận sau thuế/ Profit After Tax</b>	<b>Tỷ đồng/ Billion VND</b>	<b>16,959</b>
<b>IV. Giá trị đầu tư/ Investment Value</b>	<b>Tỷ đồng/ Billion VND</b>	<b>100,0</b>
<b>V. Thu nhập bình quân NLĐ/tháng/ Average Employee Monthly Income</b>	<b>Tr.đồng/ Million VND</b>	<b>16,0</b>

**4.2. Kế hoạch hoạt động trong năm 2025/ Activity Plan for 2025**

Doanh thu kế hoạch từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 là 230.063 triệu đồng, tăng 1% so với thực hiện năm 2024. Lĩnh vực xây dựng và sản phẩm đá xây dựng là lĩnh vực cốt lõi đóng góp chủ yếu vào cơ cấu doanh thu Công ty.

*The planned revenue from business operations in 2025 is VND 230.063 million, a 1% increase compared to the actual performance in 2024. The construction sector and stone products are the core areas that contribute mainly to the company's revenue structure.*

Kế hoạch lợi nhuận sau thuế 16.959 triệu đồng.

*The planned net profit after tax is VND 16.959 million.*

**Kế hoạch hoạt động từng lĩnh vực, cụ thể sau/ The activity plan for each sector is as follows:**

**a. Về lĩnh vực xây lắp/ Construction Sector:**

- Tập trung thi công hoàn thành các công trình của năm 2024 chuyển tiếp qua (giá trị các công trình chuyển tiếp ước tính 14 tỷ đồng), dự kiến kế hoạch doanh thu cho các công trình tiếp thị đấu thầu mới trong năm 2025 là 56 tỷ đồng (với doanh thu công trình mới 56 tỷ đồng thì giá trị trúng thầu ít nhất phải được 80 tỷ đồng).

*Focus on completing the projects carried over from 2024 (estimated value of carry-over projects is VND 14 billion). The expected revenue from the new projects tendered in 2025 is VND 56 billion (with new project revenue of VND 56 billion, the value of winning bids must be at least VND 80 billion).*

- Về kinh doanh bất động sản: tìm kiếm khách hàng cho thuê các lô đất tại dự án Long Bình Tân.

*Real Estate Business: Search for clients to lease land plots at the Long Binh Tan project.*

- Về kinh doanh khác như: nhượng nhiên liệu và cho thuê mặt bằng, nhà cửa: vẫn ổn định và không có hướng đột phá như những năm qua, nhiên liệu chỉ cung ứng cho các đơn vị thầu phụ gia công tại mỏ, sản phẩm cho thuê chủ yếu là mặt bằng làm kho tại VP công ty và nhà QL51 và nhà Đinh Bộ Lĩnh.

*Other Business Activities: Such as fuel sales and rental of land and buildings: Remain stable with no breakthrough plans like in previous years. Fuel is only supplied to subcontractors working at the quarry. Rental products mainly include warehouse space at the company's office and the houses on QL51 and Đinh Bộ Lĩnh streets.*

- Tăng cường công tác tiếp thị, qua nhiều kênh, mở rộng thi công sang các lĩnh vực khác đặc biệt là mảng xây lắp công nghiệp như nhà xưởng, kho bãi và thi công hạ tầng, thoát nước đô thị.... Để tiết giảm chi phí, công tác xây dựng giá thành kế hoạch xây lắp và biện pháp thi công tổng thể luôn được đặc biệt chú trọng. Công tác lựa chọn nhà thầu phụ, nhà cung ứng vật tư thiết bị được lựa chọn và kiểm soát chặt chẽ dựa trên nguyên tắc theo giá thực tế trên thị trường, có so sánh với giá thành và giá dự toán. Đặc biệt chú trọng biện pháp thi công, biện pháp phải được trình qua các bộ phận thẩm tra kỹ lưỡng và được tổng giám đốc công ty phê duyệt.

*Intensify marketing efforts through multiple channels and expand construction activities into other areas, especially industrial construction, such as factories, warehouses, infrastructure, and urban drainage. To reduce costs, the construction cost plan and overall construction methods will be given special attention. Subcontractors and suppliers of materials and equipment will be selected and strictly controlled based on actual market prices, compared with costs and estimates. Construction methods will be particularly focused on, and the methods must be reviewed thoroughly by relevant departments and approved by the General Director.*

- Tổ chức mô hình quản lý thi công gọn nhẹ, hiệu quả, sử dụng tối đa tiện ích công nghệ thông tin trong công tác kiểm soát chi phí từ công trường, tăng cường tính phối hợp tương tác giữa các bộ phận, các phòng ban để nâng cao hiệu quả công việc.

*Organize a streamlined and efficient construction management model, maximizing the use of information technology in cost control from the site, and improving coordination between departments to enhance work efficiency.*

- Xây dựng đơn giá xây lắp khung làm cơ sở tính giá thầu, giá thành, giá khoán.



*Build a unit cost framework for construction to calculate bidding prices, costs, and fixed pricing.*

- Thực hiện lập và phê duyệt kế hoạch, biện pháp thi công đối với các hạng mục lớn trước khi thực hiện để đảm bảo triển khai thi công theo kế hoạch được duyệt, cung ứng vật tư xe máy thiết bị kịp thời và kiểm soát các phát sinh.

*Develop and approve construction plans and methods for large items before execution to ensure that construction is carried out according to the approved plan, materials and equipment are provided on time, and unforeseen issues are controlled.*

- Tập trung công tác đấu thầu các công trình trên địa bàn tỉnh Bình Dương, Đồng Nai, TP HCM và một số tỉnh lân cận. Đảm bảo giá trị trúng thầu theo kế hoạch đề ra.

*Focus on bidding for projects in Binh Duong, Dong Nai, Ho Chi Minh City, and some neighboring provinces, ensuring that the value of winning bids meets the set targets.*

- Xây dựng và củng cố mối quan hệ với các nhà thầu liên doanh, liên kết có nhiều năng lực, kinh nghiệm để tham gia các gói thầu có yêu cầu về năng lực, tham gia làm thầu phụ các công trình có quy mô lớn, có yêu cầu kỹ thuật thi công phức tạp nhằm từng bước nâng cao năng lực, kinh nghiệm của Công ty. Lập danh mục phân tích năng lực và điểm yếu của các đối thủ cạnh tranh để có biện pháp hạn chế đối thủ đối với các dự án công ty theo từ đầu.

*Build and strengthen relationships with joint-venture contractors with significant capabilities and experience to participate in large-scale projects with complex technical requirements, gradually improving the company's capacity and experience. Develop an analysis list of competitors' strengths and weaknesses to take measures to minimize competition for the company's projects from the start.*

- Chú trọng công tác nội nghiệp, tăng cường lĩnh vực quản lý và theo dõi đầu tư như: công tác đầu tư quản lý tài, sản đất đai, quản lý và xử lý công việc liên quan đến môi trường và hồ sơ khai thác mỏ, xử lý các vấn đề còn tồn đọng tại dự án Long Bình Tân, xây dựng để ban hành và quyết toán định mức, đặc biệt là tập hợp chi phí để tính giá thành thực tế các công trình xây lắp.

*Focus on internal management, strengthening investment management and tracking in areas such as asset and land management, environmental issues, and mining licensing, and addressing outstanding issues in the Long Binh Tan project. Build and finalize cost standards, especially for gathering expenses to calculate actual costs for construction projects.*

- Tăng cường cải tiến và tối ưu hóa các biện pháp thi công để rút ngắn tiến độ, nghiên cứu áp dụng các biện pháp cơ giới hóa vào hoạt động thi công để tăng tiến độ, giảm giá thành xây lắp hướng tới tăng năng suất lao động.

*Improve and optimize construction methods to shorten project timelines, study and apply mechanization methods in construction to increase progress and reduce construction costs, aiming to increase labor productivity.*

- Mở rộng, sàng lọc danh sách các thầu phụ có năng lực thi công và giá cả cạnh tranh. Đồng thời, kiểm soát chặt công tác giá thành, lựa chọn thầu phụ, nhà cung cấp thiết bị theo đúng quy định của công ty.

*Expand and refine the list of capable and competitive subcontractors. Control the cost management process and ensure subcontractors and suppliers are selected according to the company's regulations.*

- Tăng cường phối hợp giữa các phòng, bộ phận nội nghiệp và các ban chỉ huy công trình để đẩy nhanh tiến độ công việc, đáp ứng nhanh công tác lựa chọn thầu phụ, vật tư, xe máy thiết bị.

*Strengthen coordination between internal departments and project management teams to accelerate work progress, ensuring prompt selection of subcontractors, materials, and equipment.*

- Chú trọng các hoạt động xây dựng nhóm làm việc, tăng cường tinh thần hợp tác phối hợp trong làm việc nhóm. Nâng cao năng lực chuyên môn cho bộ phận nội nghiệp trong kiểm soát hồ sơ chất lượng và khối lượng thi công thực tế tại công trình.

*Focus on building teamwork, enhancing cooperation and coordination within teams. Improve internal staff skills in quality documentation control and actual construction quantities at project sites.*

**b. Về lĩnh vực SXKD đá xây dựng/ In the Stone Production and Business Sector**

- Có biện pháp để tăng hiệu quả và đảm bảo an toàn trong khai thác, làm tốt công tác phân loại đá nguyên liệu từ khâu triển khai nổ mìn để cung cấp cho bộ phận chế biến, luôn chú trọng và kiểm soát tốt để sản phẩm đá sản xuất ra đạt chất lượng ổn định, góp phần tăng tính cạnh tranh.

*Implement measures to increase efficiency and ensure safety in mining operations. Improve the classification of raw stones from the blasting stage to provide to the processing department. Always focus on and control the production process to ensure that the produced stone products meet stable quality standards, contributing to increased competitiveness.*

- Làm tốt công tác cải tạo bờ mỏ, đưa bờ mỏ về trạng thái an toàn, tuân thủ nghiêm ngặt theo thiết kế đã được thẩm duyệt, góp phần tận thu trữ lượng để cung cấp cho chế biến.

*Ensure the proper rehabilitation of quarry embankments, returning them to a safe state and strictly adhering to the approved design, contributing to maximizing reserves for processing.*

- Tập trung chế biến các sản phẩm đá có giá trị cao: như đá 1x2, 0x4, 4x6, Dmax 0\*25, Dmax 0\*37,5 mà thị trường có nhu cầu cao nhằm gia tăng giá trị sản lượng.

*Focus on processing high-value stone products, such as 1x2, 0x4, 4x6, Dmax 025, and Dmax 037.5, which are in high demand in the market to increase production value.*

- Nâng cao hiệu quả hoạt động của xe ben vận tải đá ra cảng do công ty đầu tư, góp phần tiết giảm chi phí bán hàng tại cảng, cải thiện hiệu quả sản xuất kinh doanh.

*Improve the efficiency of the dump trucks transporting stones to the port, invested by the company, helping reduce sales costs at the port and improve business efficiency.*

- Tiếp tục hoàn thiện bổ sung hồ sơ xin cấp phép khai thác của dự án “Mở rộng – xuống sâu - nâng công suất khai thác tại mỏ đá Tân Mỹ”. Phấn đấu để được cấp giấy phép khai thác dự án mới trong năm 2025.

*Continue to complete and supplement the application documents for the mining license of the "Expansion - Deepening - Capacity Increase at Tan My Quarry" project. Strive to obtain the mining license for the new project in 2025.*

- Hoàn thiện hồ sơ nhận chuyển nhượng đất từ cá nhân do Công ty uỷ quyền sang tên Công ty theo văn bản chấp thuận của UBND tỉnh Bình Dương.

*Finalize the land transfer documents from individuals to the company as authorized, following the approval from the People's Committee of Binh Duong Province.*

- Tập trung thương thảo với các hộ dân, bố trí nguồn ngân sách phục vụ cho công tác bồi thường vùng lõi khu vực moong khai thác khi có được giấy phép khai thác dự án xuống sâu.

*Focus on negotiations with local residents and allocate funds for the compensation process in the core area of the quarry when the mining license for the deepening project is granted.*

- Làm tốt công tác ATLĐ, bảo vệ môi trường và PCCN, đặc biệt là an toàn trong khai thác, an toàn sử dụng vật liệu nổ công nghiệp, an toàn trong vận chuyển, an toàn bờ mỏ..... Thường xuyên cập nhật và kiểm tra hiện trạng để có biện pháp xử lý kịp thời và triệt để những điểm, những khu vực có nguy cơ mất an toàn cao, triển khai khai thác đúng theo thiết kế được duyệt, làm tốt công tác bảo vệ môi trường.

*Ensure good safety, environmental protection, and fire prevention measures, particularly focusing on safety during mining operations, handling explosives, transportation, and quarry embankment safety. Regularly update and inspect the current situation to promptly and thoroughly address any high-risk safety issues, ensuring mining operations are carried out according to the approved design and focusing on environmental protection.*

- Có chính sách bán hàng linh hoạt theo từng thời điểm, kích thích tiêu thụ, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa khách hàng và doanh nghiệp.

*Implement a flexible sales policy based on timing to stimulate consumption and ensure a balance of interests between customers and the company.*

- Tăng cường công tác tiếp thị, mở rộng thị trường đường sông và đường bộ.

*Strengthen marketing efforts and expand the river and road transport markets.*

- Thường xuyên theo dõi, cập nhật công nợ kịp thời, đôn đốc thu hồi nợ đầy đủ.

*Regularly monitor and update receivables in a timely manner, ensuring full debt collection.*

- Chú trọng công tác bảo vệ tài sản, tăng cường kiểm soát chặt chẽ sản phẩm hàng hóa tại XN.

*Focus on asset protection, enhancing strict control over products and goods at the plant.*

- Kịp thời xây dựng định mức tiêu hao trong sản xuất phù hợp với điều kiện thực tế sản xuất tại XN, nhằm giảm giá thành, tăng khả năng cạnh tranh.

*Timely establish consumption standards in production that align with the actual production conditions at the plant to reduce costs and increase competitiveness.*

- Tăng cường công tác giám sát, quản lý chặt chẽ cấp phát, sử dụng nhiên liệu.

*Strengthen supervision and management of fuel allocation and usage.*

### **c. Công tác đầu tư/ Investment Activities:**

Công tác đầu tư trong năm 2025 được ban lãnh đạo Công ty đặc biệt chú trọng để tạo nguồn thu ổn định và làm nền tảng phát triển cho những năm tiếp theo trong đó đặc biệt chú trọng và thu xếp vốn dành chủ yếu cho các hạng mục liên quan tới mỏ đá Tân Mỹ, tập trung bồi thường vùng lõi khu vực khai thác theo chủ trương đầu tư đã được chấp thuận, với chi phí dự kiến khoảng 100 tỷ đồng, bằng 657% so với số thực hiện năm 2024.

*The investment activities in 2025 will be particularly emphasized by the company's leadership to create a stable revenue source and a foundation for development in the following years. Special attention will be given to arranging capital primarily for items related to the Tan My quarry, focusing on compensating for the core mining area as per the approved investment plan, with an estimated cost of approximately VND 100 billion, which is 657% of the actual amount spent in 2024.*

### **d. Về kế hoạch tài chính/ Financial Plan:**

- Xây dựng kế hoạch tài chính, bố trí nguồn ngân sách phù hợp và khả thi để đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư theo kế hoạch. Để chủ động nguồn vốn cho công tác đầu tư và sản xuất kinh doanh cần vận dụng tối đa nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng mà Công ty đang có quan hệ tốt như BIDV, VCB chi nhánh Đồng Nai.

*Develop a financial plan and allocate a suitable and feasible budget to meet the needs of business operations and investment plans. To ensure capital for investment and business operations, the company will maximize funding from financial institutions with which it has strong relationships, such as BIDV and VCB Dong Nai Branch.*

- Tập trung thu hồi công nợ các công trình xây lắp, đặc biệt là có phương án thu hồi công nợ tồn đọng từ Công ty LDG... để bổ sung nguồn tài chính phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

*Focus on collecting receivables from construction projects, particularly from the outstanding debt of LDG Company, to replenish financial resources for business operations.*

- Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát tình hình tài chính, quản lý công nợ phải thu phải trả của khách hàng, thường xuyên tiến hành phân tích các chỉ tiêu tài chính, kịp thời tham mưu cho lãnh đạo để có biện pháp xử lý phù hợp, kịp thời cập nhật các chính sách, quy định liên quan đến thuế, kế toán, tài chính... để thực hiện đúng quy định.

*Strengthen the financial control and management of receivables and payables, regularly analyzing financial indicators and advising leadership to take appropriate actions. Update relevant policies and regulations regarding taxes, accounting, and finance to ensure compliance.*

- Đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động đầu tư, hoạt động tài chính của Công ty.

*Ensure capital availability for business operations, investment activities, and the company's financial activities.*

- Chú trọng công tác kế toán quản trị, kế toán tài chính, kế toán thành giá của toàn Công ty nhằm đảm bảo yêu cầu quản lý chi phí, giá thành sản phẩm.

*Focus on management accounting, financial accounting, and costing to ensure proper cost control and product costing.*

- Trích lập dự phòng các khoản nợ chưa thu hồi được đúng theo quy định hiện hành

*Set up provisions for uncollected debts according to current regulations.*

#### **e. Về kế hoạch nhân sự/ Human Resources Plan**

- Dự kiến trong năm 2025 công ty sẽ tiếp tục tinh gọn bộ máy nhân sự, phù hợp với tình hình hiện tại của công.

*In 2025, the company plans to continue streamlining its workforce to align with the current situation.*

- Đào tạo, tập huấn định kỳ về công tác PCCC, An toàn vệ sinh lao động.

*Provide periodic training on fire prevention and occupational health and safety.*

- Các khóa đào tạo liên quan đến công tác bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ nhằm nâng chuyên môn, nghiệp vụ phục vụ cho công tác SXKD và thi công tại công trình.

*Conduct training courses related to professional skills and knowledge enhancement to support business operations and construction activities.*

- Chi phí nguồn nhân lực kế hoạch năm 2025 là 9,5 tỷ đồng, tăng 10% so với thực hiện năm 2024.

*The planned labor cost for 2025 is VND 9.5 billion, a 10% increase compared to 2024.*

- Tăng cường nguồn lực, cải thiện điều kiện làm việc, nâng cao chất lượng nhân sự, phân công có chọn lọc và sắp xếp lại nhân sự để nâng cao hiệu quả công việc được giao.

*Strengthen the workforce, improve working conditions, enhance employee quality, and reorganize staff to improve work efficiency.*

- Chú trọng công tác xây dựng hồ sơ và nguồn lực nhân sự trong hồ sơ dự thầu công trình thi công xây dựng, đặc biệt tăng cường và củng cố nhân sự cho công tác an toàn trong khai thác mỏ và an toàn trong xây dựng.

*Focus on developing human resource documentation and building the necessary workforce for construction project bidding, especially enhancing and reinforcing personnel for mining safety and construction safety.*

- Tiếp tục soát xét và cắt giảm những chi phí không cần thiết như chi phí tiếp khách, cắt giảm xe ô tô con và những chi phí không cần thiết khác, xây dựng và quản lý quỹ lương; theo dõi, phân tích tiền lương công ty, thị trường theo từng nhóm đối tượng, ngành nghề, trình độ, ... để có cải tiến chính sách, quy chế trả lương phù hợp.

*Continue reviewing and cutting unnecessary costs, such as hospitality expenses, reducing company cars, and other non-essential expenditures, managing the salary fund; monitor and analyze company salaries, market wages for various groups, sectors, and qualifications to improve salary policies and regulations.*

- Duy trì việc kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định về tiền lương, chế độ chính sách tại các đơn vị cơ sở.

*Maintain regular checks and supervision on the implementation of salary regulations and policies at the base units.*

- Duy trì việc thực hiện theo dõi chế độ báo cáo lao động tham gia BHXH định kỳ, kịp thời thanh toán các chế độ liên quan cho người lao động.

*Maintain monitoring of the social insurance reports and timely payment of benefits related to employees.*

- Thường xuyên rà soát, đề nghị các đơn vị tiến hành thực hiện tổ chức đào tạo theo kế hoạch đề ra, hoàn thành các khoá đào tạo theo kế hoạch, tổ chức thực hiện các khoá phát sinh theo yêu cầu của các đơn vị được lãnh đạo chấp thuận.

*Regularly review and request units to organize training according to the set plan, complete the scheduled training, and organize additional courses as requested by the units and approved by leadership.*

## IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY/ BOARD OF DIRECTORS' EVALUATION OF THE COMPANY'S ACTIVITIES

### 1. Đánh giá về các mặt hoạt động công ty/ Evaluation of the Company's Operations

- Doanh thu và lợi nhuận trong năm không đạt kế hoạch đề ra do ảnh hưởng của nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan (xem Phần III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, Mục 1.2 đã nêu ở trên).

*Revenue and profit in the year did not meet the targets due to the influence of many objective and subjective factors (refer to Section III. REPORT AND EVALUATION FROM THE BOARD OF MANAGEMENT, Item 1.2 mentioned above).*

- Tình hình tài chính tương đối ổn định, đảm bảo thanh toán cho các thầu phụ, tiền lương, chế độ người lao động, thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước kịp thời, đúng quy định.

*The financial situation is relatively stable, ensuring timely payments to subcontractors, wages, employee benefits, and fulfilling tax obligations as per the regulations.*

### 2. Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng giám đốc/ Evaluation of the Board of Management's Performance

Căn cứ theo Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, HĐQT đã thực hiện kiểm tra, giám sát Ban Tổng giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác trong việc điều hành sản xuất kinh doanh và triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT thông qua trao đổi, thảo luận, chất vấn đối với Ban Tổng giám đốc tại các cuộc họp định kỳ hàng quý và đột xuất của HĐQT qua các báo cáo định kỳ hàng tháng, qua trao đổi thư điện tử, điện thoại và trao đổi trực tiếp về tình hình sản xuất kinh doanh của công ty nhằm đảm bảo tính hiệu lực, hiệu quả, phù hợp và kịp thời.

*Based on the company's charter, internal governance regulations, the Board of Directors (BOD) has conducted regular monitoring and supervision of the Board of Management and other management personnel in charge of business operations and the implementation of resolutions approved by the General Meeting of Shareholders (GMOS) and the BOD. This was done through discussions, questioning the Board of Management at quarterly and ad-hoc BOD meetings, as well as reviewing monthly reports, emails, phone calls, and direct exchanges about the company's production and business situation to ensure efficiency, effectiveness, appropriateness, and timeliness.*

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Tổng giám đốc công ty và các cán bộ quản lý thông qua báo cáo định kỳ hàng tháng, hàng quý và theo yêu cầu của Ủy ban kiểm toán thuộc HĐQT. Tại các cuộc họp định kỳ và đột xuất, HĐQT qua đó

nắm bắt tình hình của công ty, đề ra các quyết định kịp thời, đúng đắn và hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh để đạt được chỉ tiêu theo kỳ vọng.

*The BOD's supervision of the CEO and management personnel is conducted through monthly and quarterly reports, and as requested by the Audit Committee of the BOD. In regular and ad-hoc meetings, the BOD is able to grasp the company's situation, make timely and correct decisions to achieve the expected targets.*

### **3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/ Plans and Directions of the Board of Directors**

#### **3.1. Dự báo tình hình kinh tế vĩ mô năm 2025/ Forecast of the Macro-Economic Situation in 2025**

- Dự báo năm 2025 nền kinh tế vẫn còn rất nhiều khó khăn, với những diễn biến khó lường, chiến tranh giữa Nga và Ukraina vẫn chưa có hồi kết, chính sách thuế nhập khẩu vào thị trường Mỹ, xung đột giữa giữa Israel và các lực lượng vũ trang Hamas, Hezbollah ngày càng lan rộng, nội chiến Syria..., khủng bố Houthi.... Lạm phát tăng cao, tình hình trong nước có nhiều khó khăn, tiếp cận vốn khó khăn do siết chặt nguồn cung tín dụng để kiểm soát rủi ro và kiềm chế lạm phát làm cho rất nhiều doanh nghiệp lâm vào tình cảnh vô cùng khó khăn, một số mặt hàng VLXD khan hiếm như cát, đá xây dựng, vật liệu san lấp, giá cả các loại vật tư nguyên vật liệu đầu vào có xu hướng tăng, đặc biệt các mặt hàng như: Dầu DO, điện, xi măng, cát, đá xây dựng, vật liệu san lấp, sắt thép ... sẽ tạo áp lực lớn lên chi phí giá thành sản phẩm.

*In 2025, the economy will still face many challenges with unpredictable developments. The war between Russia and Ukraine has not yet ended, import tax policies into the US market, conflicts between Israel and Hamas and Hezbollah forces are escalating, and there are other issues such as the Syrian civil war and Houthi terrorism. Inflation is rising, and the domestic situation is facing many difficulties, particularly with limited access to capital due to tightened credit supply to control risks and curb inflation, putting many businesses in a very difficult situation. Some construction materials such as sand, stone, and filling materials are in short supply, and the prices of raw material inputs like fuel, electricity, cement, sand, stone, filling materials, and steel are increasing, putting significant pressure on product costs.*

- Việc tinh giảm, sáp nhập bộ máy, địa giới hành chính thời gian tới là chủ trương lớn của đất nước, cần có thời gian thực hiện để đảm bảo tính hiệu năng, hiệu lực, hiệu quả. Công ty có lợi thế là nằm ở vùng trọng điểm kinh tế sau khi sáp nhập, thị trường rộng lớn, có nhiều cơ hội việc làm, bên cạnh đó cũng đối diện với nhiều thách thức.

*The downsizing and merging of administrative units are major national policies and will take time to ensure efficiency, effectiveness, and results. The company has the advantage of being located in an economic key area after the merger, with a large market and many job opportunities, but it also faces many challenges.*



- Ở lĩnh vực xây dựng, tình hình cạnh tranh trong đấu thầu ngày càng cao do số lượng nhà thầu nhiều nhưng số lượng công trình mới triển khai còn hạn chế, nhiều nhà thầu mới có năng lực tham gia cạnh tranh trực tiếp với Công ty trong nhiều gói thầu.

*In the construction sector, competition in bidding is becoming increasingly intense due to a large number of contractors and limited new projects. Many new contractors with capabilities are directly competing with the company in several bidding packages.*

- Ngành xây dựng năm 2025 vẫn tiếp tục khó khăn, đặc biệt là khối bất động sản nhà ở, khu dân cư, kéo theo hoạt động xây dựng và vật liệu xây dựng cũng bị ngừng trệ.

*The construction sector in 2025 will continue to face difficulties, particularly in the residential and urban area real estate segment, leading to a stagnation in construction and construction materials activities.*

- Về lạm phát: giá dịch vụ giáo dục, giá điện, chăm sóc sức khỏe theo lộ trình thị trường; giá nhà ở và vật liệu xây dựng, thực phẩm và vận tải dự báo tăng cao; đặc biệt, các chính sách thuế trong nhiệm kỳ của Tổng thống đắc cử Donald Trump có khả năng rất khắc nghiệt, dẫn đến các phản ứng trả đũa từ các quốc gia, sẽ làm trầm trọng thêm căng thẳng thương mại và phá vỡ chuỗi cung ứng toàn cầu, điều này có thể gây ra một đợt lạm phát mới. Nhiệm vụ kiềm chế lạm phát năm 2025 dưới mức 4% như Quốc hội đề ra sẽ cực kỳ khó khăn.

*On inflation: Prices for education services, electricity, healthcare (according to the market roadmap), housing and construction materials, food, and transportation are expected to rise. Additionally, the tax policies during the presidency of Donald Trump could be extremely harsh, leading to retaliatory actions from other countries, exacerbating trade tensions and disrupting global supply chains, potentially triggering a new inflation wave. The task of keeping inflation below 4% in 2025, as set by the National Assembly, will be extremely difficult.*

- Khung pháp lý, đặc biệt là một số quy định về quy hoạch, đất đai, khoáng sản, xây dựng, bất động sản..... cần được hoàn thiện để tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp. Biến đổi khí hậu ngày càng thể hiện rõ, ảnh hưởng trực tiếp, tiêu cực đến sự phát triển của kinh tế - xã hội.

*Legal frameworks, especially regulations regarding land use, minerals, construction, and real estate, need to be completed to alleviate difficulties for businesses. Climate change is becoming increasingly evident and has a direct, negative impact on the development of the economy and society.*

- Dự nợ vay cao, áp lực trả nợ trong kỳ lớn trong khi ngân hàng với chủ trương thắt chặt tín dụng làm khó khăn trong huy động nguồn tiền, tiếp cận nguồn vốn sẽ khó khăn.

*High outstanding debts and significant repayment pressure in the period, coupled with tighter credit policies from banks, will make it difficult to mobilize capital and access funding sources.*

### **3.2. Định hướng sản xuất kinh doanh năm 2025/ Business Orientation for 2025**

- Qua những nhận định và dự báo cùng với việc đánh giá nguồn lực của công ty, HĐQT đã đề ra kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, định hướng kinh doanh, mục tiêu kinh doanh phù hợp nhằm đảm bảo hiệu quả hoạt động, mang lại lợi ích cho các cổ đông và người lao động của Công ty, cụ thể:

*Based on assessments, forecasts, and the evaluation of the company's resources, the Board of Directors (BOD) has set the business plan for 2025, outlining business direction and goals that aim to ensure effective operations and bring benefits to the shareholders and employees of the company, specifically:*

+ Rà soát, tập hợp, bổ sung hồ sơ theo quy định để xin cấp giấy phép khai thác khoáng sản đối với dự án mở rộng, nâng công suất và khai thác xuống sâu tại mỏ đá Tân Mỹ theo luật Địa chất và Khoáng sản 2024 có hiệu lực từ ngày 01/7/2025. Hoàn thành hồ sơ thuê đất từng phần, phần đầu đưa vào hoạt động khai thác theo giấy phép mới trong quý 4 năm 2025. Dồn nguồn lực tài chính và vay thêm từ các tổ chức tín dụng mà Công ty có quan hệ tốt để tập trung cho công tác bồi thường nhận chuyển nhượng đất các thửa còn lại nằm trong ranh cấp phép khai thác.

*Review, collect, and supplement documents as required to apply for a mining license for the expansion, capacity increase, and deepening mining at the Tan My quarry according to the 2024 Geological and Mineral Law, effective from July 1, 2025. Complete partial land lease documents, and strive to begin mining operations under the new license in Q4 2025. Allocate financial resources and borrow from financial institutions with which the company has strong relationships to focus on compensation and land transfer for the remaining parcels within the mining permit area.*

+ Tăng cường công tác tiếp thị, củng cố hồ sơ năng lực để tiếp cận các công trình hạ tầng thoát nước đô thị, tập trung các công trình vốn công đã được bố trí vốn, có thể triển khai trong năm 2025 trên địa bàn các tỉnh Đồng Nai, Bình Dương. Cố gắng phần đầu để lĩnh vực xây lắp, trúng thầu, thi công với tổng giá trị đạt trên 80 tỷ đồng. Cải tiến và tối ưu hóa các biện pháp thi công để rút ngắn tiến độ, nghiên cứu áp dụng các biện pháp cơ giới hóa vào hoạt động thi công nhằm giảm giá thành, tăng năng suất lao động.

*Enhance marketing efforts and strengthen capacity documentation to approach urban drainage infrastructure projects, focusing on public capital projects with allocated funds that can be implemented in 2025 in the provinces of Dong Nai and Binh Duong. Strive to win construction contracts in the construction sector with a total value exceeding VND 80 billion. Improve and optimize construction methods to shorten timelines, study and apply*

*mechanization methods in construction to reduce costs and increase labor productivity.*

+ Củng cố năng lực tài chính, cân đối bố trí nguồn để thanh toán các khoản nợ đến hạn và đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư. Chủ động đàm phán với ngân hàng về giãn nợ thanh toán để giảm áp lực về tài chính trong trường hợp giấy phép khai thác đá bị chậm do nguyên nhân khách quan.

*Strengthen financial capacity, balance sources to pay due debts and ensure business operations and investments. Proactively negotiate with banks about debt repayment extensions to reduce financial pressure in case the mining license is delayed due to objective reasons.*

+ Tăng cường công tác giám sát tài chính phù hợp với chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán và theo các quy định của pháp luật hiện hành; tuân thủ đầy đủ các quy định liên quan công tác kế toán.

*Strengthen financial supervision in line with accounting policies, accounting standards, and legal regulations; fully comply with accounting regulations.*

+ Thí điểm áp dụng công nghệ trí tuệ nhân tạo AI, văn phòng điện tử Online Office vào vận hành công tác quản lý nội bộ, giảm công việc liên quan đến văn phòng, có giải pháp tiết kiệm chi phí, tăng năng suất lao động, giảm giá thành, góp phần tăng tính cạnh tranh.

*Pilot the application of Artificial Intelligence (AI) technology and the Online Office system in managing internal operations, reducing office-related tasks, implementing cost-saving solutions, increasing labor productivity, reducing costs, and enhancing competitiveness.*

### **3.3. Kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2025/ Business Plan for 2025**

Từ những định hướng sản xuất kinh doanh trong năm 2025 như trên và dựa trên cơ sở đánh giá thực tiễn năng lực hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty tại 02 lĩnh vực chính, HĐQT cũng đã thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 gồm những chỉ tiêu cơ bản để trình Đại hội cổ đông.

*Based on the business orientation for 2025 outlined above and the practical assessment of the company's production and business capabilities in the two main sectors, the BOD has approved the business plan for 2025, which includes basic targets to present at the shareholders' meeting.*

*(Tham khảo Bảng 6: Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025/  
Refer to Table 6: Business Plan for 2025).*

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY/ CORPORATE GOVERNANCE

### 1. Hội đồng quản trị/ Board of Directors

#### 1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/ Members and Structure of the Board of Directors

<b>1. Ông/ Mr. Võ Văn Lân</b>	<b>Chủ tịch Hội đồng quản trị/ Chairman of the Board of Directors</b>
Năm sinh/ <i>Year of Birth</i>	1963
Trình độ chuyên môn/ <i>Qualifications</i>	- Cử nhân tài chính xây dựng cơ bản/ <i>Bachelor's degree in Construction Finance</i> - Kỹ sư xây dựng cầu đường/ <i>Civil Engineering (Roads and Bridges)</i>
Số lượng cổ phần/ <i>Number of Shares</i>	965.260
Thời điểm bắt đầu là thành viên/ <i>Membership Start Date</i>	- Thành viên HĐQT từ/ <i>Board Member since 29/12/2017</i> - Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman of the Board since 29/12/2017</i>
<b>2. Ông/ Mr. Lê Đức Dũng</b>	<b>Thành viên HĐQT-Tổng Giám đốc/ Board Member - CEO</b>
Năm sinh/ <i>Year of Birth</i>	1971
Trình độ chuyên môn/ <i>Qualifications</i>	- Kỹ sư mỏ địa chất/ <i>Mining Engineering (Geology)</i> - Cử nhân quản trị kinh doanh/ <i>Bachelor's degree in Business Administration</i>
Thời điểm bắt đầu là thành viên/ <i>Membership Start Date</i>	Thành viên HĐQT từ/ <i>Board Member since 19/05/2017</i>
<b>3. Bà/ Mrs. Lê Thị Quyết</b>	<b>Thành viên HĐQT độc lập/ Independent Board Member</b>
Năm sinh/ <i>Year of Birth</i>	1961
Trình độ chuyên môn/ <i>Qualifications</i>	Cử nhân kinh tế: tài chính kế toán/ <i>Bachelor's degree in Economics: Finance and Accounting</i>
Thời điểm bắt đầu là thành viên/ <i>Membership Start Date</i>	Thành viên HĐQT từ/ <i>Board Member since 29/12/2017. Miễn nhiệm từ/ Resigned on 15/04/2024.</i>
<b>4. Ông/ Mr. Đỗ Việt Cường</b>	<b>Thành viên HĐQT/ Board Member</b>

Năm sinh/ <i>Year of Birth</i>	1982
Trình độ chuyên môn/ <i>Qualifications</i>	Cử nhân Kinh tế – Kế toán/ <i>Bachelor's degree in Economics - Accounting</i>
Thời điểm bắt đầu là thành viên/ <i>Membership Start Date</i>	Thành viên HĐQT từ/ <i>Board Member since</i> 29/04/2020. Miễn nhiệm từ/ <i>Resigned on</i> 15/04/2024
<b>5. Ông/ Mr. Trần Bình Trọng</b>	<b>Thành viên HĐQT độc lập/ <i>Independent Board Member</i></b>
Năm sinh/ <i>Year of Birth</i>	1990
Trình độ chuyên môn/ <i>Qualifications</i>	Thạc sỹ kinh tế (Ngành kế toán)/ <i>Master's degree in Economics (Accounting)</i>
Thời điểm bắt đầu là thành viên/ <i>Membership Start Date</i>	Thành viên HĐQT từ/ <i>Board Member since</i> ngày 25/04/2022
<b>6. Ông/ Mr. Võ Đức Lợi</b>	<b>Thành viên HĐQT/ <i>Board Member</i></b>
Năm sinh/ <i>Year of Birth</i>	1997
Trình độ chuyên môn/ <i>Qualifications</i>	Cử nhân tài chính Ngân hàng/ <i>Bachelor's degree in Banking Finance</i>
Thời điểm bắt đầu là thành viên/ <i>Membership Start Date</i>	Thành viên HĐQT từ/ <i>Board Member since</i> 15/04/2024
<b>7. Ông/ Mr. Trần Quốc Toàn</b>	<b>Thành viên HĐQT độc lập/ <i>Independent Board Member</i></b>
Năm sinh/ <i>Year of Birth</i>	1995
Trình độ chuyên môn/ <i>Qualifications</i>	Cử nhân tài chính DN/ <i>Bachelor's degree in Corporate Finance</i>
Thời điểm bắt đầu là thành viên/ <i>Membership Start Date</i>	Thành viên HĐQT từ/ <i>Board Member since</i> 15/04/2024

## 1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị/ *Activities of the Board of Directors*

### 1.2.1. Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị/ *Evaluation of the Board of Directors' Activities*

Tất cả các thành viên HĐQT trong năm tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT và có ý kiến về các vấn đề được đưa ra thảo luận, bàn các giải pháp cụ thể nhằm giải quyết những vấn đề trọng tâm liên quan đến định hướng phát triển của Công ty cổ phần Miền Đông, giúp HĐQT hoạch định những chính sách, chiến lược phát triển trung và dài hạn; xây dựng chính sách về nhân sự, lương thưởng.

*All members of the Board of Directors (BOD) attended all meetings in the year, providing opinions on the issues discussed and proposing specific solutions to address key issues related to the development direction of Miền Đông Joint Stock Company. This helped the BOD formulate medium- and long-term policies and development strategies, as well as establish policies on human resources, salaries, and bonuses.*

Kiểm soát các hoạt động của Công ty trong phạm vi thẩm quyền của HĐQT. Cải tiến những điểm yếu từ hệ thống quản lý và quản trị doanh nghiệp. Phân tích, kiểm tra, giám sát quy trình hoạt động của các phòng ban trong bộ máy kinh doanh, kiểm toán nội bộ và đưa ra những ý kiến đánh giá, chỉ đạo sát sao việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2024, thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích cao nhất của cổ đông và của Công ty.

*The BOD controlled the company's activities within its jurisdiction. It improved weak points in the management and governance system. The BOD analyzed, inspected, and supervised the operational processes of departments within the business structure, internal audits, and gave feedback, closely supervising the implementation of the business plan for 2024. The BOD fulfilled its duties with honesty and caution for the best interests of shareholders and the company.*

Báo cáo kịp thời, đầy đủ với HĐQT tại các cuộc họp về các nội dung theo quy định, các khoản thù lao, các giao dịch giữa các bên có liên quan; công bố thông tin theo quy định khi giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ. Định kỳ, thành viên HĐQT độc lập báo cáo đánh giá về hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định.

*The BOD provided timely and complete reports during meetings on the required contents, remuneration, and transactions with related parties; disclosed information as required when transactions occurred involving insiders and their related persons. Periodically, independent members of the BOD reported their evaluations of the BOD's activities as required.*

### **1.2.2 Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập/ Activities of Independent Board Members**

Với vai trò độc lập và trách nhiệm được giao Chủ tịch UBKT, thành viên HĐQT độc lập giám sát một số vấn đề quản trị về tài chính, rủi ro, kiểm soát và trực tiếp giám sát Bộ phận kiểm toán nội bộ (KTNB); chịu trách nhiệm về chuyên môn, cùng với sự hỗ trợ, phối hợp và tương tác của Ban điều hành và các cấp quản lý vận hành khác với UBKT để giảm thiểu các rủi ro, nâng cao hiệu suất kiểm soát và hiệu quả hoạt động nhằm đạt được các mục tiêu và nhiệm vụ được giao

*With their independent role and responsibilities as the Chairman of the Audit Committee (AC), independent members of the BOD monitored financial governance, risk management, and controls, and directly supervised the Internal*

*Audit Department (IAD). They are responsible for expertise and, with support, coordination, and interaction with the Board of Management and other operational management levels, they worked with the AC to minimize risks, enhance control performance, and improve operational effectiveness to achieve the goals and tasks assigned.*

Trong năm, HĐQT đảm bảo số lượng các cuộc họp của HĐQT, số lượng thành viên HĐQT được triệu tập tham dự cuộc họp đầy đủ đáp ứng yêu cầu về tính pháp lý và hiệu quả. Hội đồng quản trị làm việc theo nguyên tắc tập thể, đã thông qua các Nghị quyết phù hợp với tầm nhìn và chiến lược kinh doanh trong từng giai đoạn, phù hợp với quy định của pháp luật, Nghị quyết ĐHCĐ và Điều lệ, đảm bảo lợi ích cho Khách hàng, Cổ đông và quyền lợi của Người lao động. Chỉ đạo và giám sát Tổng Giám đốc tổ chức điều hành thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT; thường xuyên rà soát các chính sách, quy định và kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình hoặc yêu cầu mới; bên cạnh đó, HĐQT cũng đã có những nỗ lực để hoàn thiện năng lực về quản trị công ty, tuân thủ quy định hiện hành, phù hợp với thông lệ tốt nhất.

*In the year, the BOD ensured the required number of meetings and that the number of members invited to attend meetings met legal and effectiveness requirements. The BOD worked collectively and approved resolutions aligned with the company's vision and business strategy at each stage, in accordance with legal regulations, the GMOS resolutions, and the company's charter, ensuring benefits for customers, shareholders, and employees. The BOD directed and supervised the CEO in organizing the execution of BOD resolutions and decisions. The BOD regularly reviewed policies and regulations, making timely adjustments as needed. Additionally, the BOD made efforts to enhance corporate governance capacity, ensuring compliance with current regulations and aligning with best practices.*

Qua đánh giá công tác kiểm tra, giám sát của HĐQT, cũng như công tác quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Tổng Giám đốc và người điều hành khác của Công ty đã tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật hiện hành.

*Based on the evaluation of the BOD's supervision and the management of business operations by the CEO and other company executives, it was found that they have complied with the provisions of the Enterprise Law, the company charter, and current legal regulations.*

### **1.2.3. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị/ Board of Directors Meetings**

#### **a. Thống kê các cuộc họp của Hội đồng quản trị/ Statistics of Board of Directors Meetings**

Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức thực hiện 04 phiên họp trực tiếp theo triệu tập của Chủ tịch HĐQT, bên cạnh đó là 12 phiên lấy ý kiến thành viên HĐQT bằng văn bản, có sự tham gia của Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty nhằm trao đổi,

thảo luận và quyết định các vấn đề thuộc phạm vi trách nhiệm của HĐQT, kịp thời ban hành 26 Nghị quyết để triển khai cho Ban Tổng Giám đốc thực hiện.

*In 2024, the BOD held 4 direct meetings convened by the Chairman of the BOD, along with 12 meetings where the BOD members provided opinions in writing. The Board of Management participated in these meetings to discuss, exchange, and decide on issues within the BOD's scope of responsibility. The BOD issued 26 resolutions in a timely manner, which were then implemented by the Board of Management.*

### **Bảng 7: Thống kê các cuộc họp của Hội đồng quản trị năm 2024**

*Table 7: Statistics of Board of Directors Meetings in 2024*

Stt/ No.	Thành viên HĐQT/ Board Member	Chức vụ/ Position	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT Start Date/End Date as Board Member	Số buổi họp tham dự/ Number of Meetings Attended	Tỷ lệ/ Rate	Lý do không tham dự/ Reason for Non- Attendance
1	Võ Văn Lĩnh	Chủ tịch HĐQT/ Chairman of the Board of Directors	29/12/2017	4/4	100 %	
2	Lê Đức Dũng	Thành viên HĐQT – TGD/ Board Member - CEO	19/05/2017	4/4	100 %	
3	Lê Thị Quyết	Thành viên HĐQT độc lập/ Independent Board Member	29/12/2017	1/4	25%	
4	Trần Trọng Bình	Thành viên HĐQT độc lập/ Independent Board Member	25/04/2022	3/4	100 %	
5	Đỗ Cường Việt	Thành viên HĐQT không điều hành/	29/04/2019	1/4	25%	



		<i>Non-Executive Board Member</i>			
6	Võ Đức Lợi	Thành viên HĐQT không điều hành/ <i>Non-Executive Board Member</i>	15/04/2024	3/4	75%
7	Trần Toàn Quốc	Thành viên HĐQT độc lập/ <i>Independent Board Member</i>	15/04/2024	3/4	75%

### **b. Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị/ Board of Directors Resolutions**

Hội đồng quản trị cũng đã thông qua các Nghị quyết nhằm triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông trong năm 2024 và thông qua các chủ trương, định hướng để tạo điều kiện thuận lợi cho Ban điều hành thực hiện công tác điều hành SXKD của công ty.

*The Board of Directors has also approved resolutions to implement the resolutions of the General Meeting of Shareholders in 2024 and has approved policies and guidelines to facilitate the Board of Management in managing the company's production and business operations.*

#### **Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị năm 2024**

##### *Board of Directors Resolutions for 2024*

<b>Stt/ No.</b>	<b>Số Nghị quyết/ Resolution Number</b>	<b>Ngày/Date</b>	<b>Nội dung/ Content</b>
1	01/01/2024/NQ-HĐQT/	04/01/2024	Thông qua chủ trương và giá thanh lý tài sản xe ben tại xí nghiệp SX đá Miền Đông/ <i>Approval of the policy and liquidation price of the dump truck at Mien Dong Stone Production Factory</i>
2	02/01/2024/NQ-HĐQT	16/01/2024	Thông qua vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại NH TNCP Ngoại Thương Việt nam (VCB)-CN Đồng Nai/ <i>Approval of the loan and the use of assets as collateral at Vietnam Foreign Trade Bank (VCB) - Dong Nai Branch</i>
3	03/01/2024/NQ-HĐQT	17/01/2024	Thông qua chi lương bổ sung CB.CNV năm 2023/ <i>Approval of supplementary salary for employees and staff in 2023</i>
4	04/01/2024/NQ-HĐQT	17/01/2024	Thông qua chi lương bổ sung Ban điều hành và cán bộ quản lý cấp trung năm 2023/ <i>Approval</i>

<b>Stt/ No.</b>	<b>Số Nghị quyết/ Resolution Number</b>	<b>Ngày/Date</b>	<b>Nội dung/ Content</b>
			<i>of supplementary salary for the Board of Management and middle managers in 2023</i>
5	05/01/2024/NQ-HĐQT	17/01/2024	Thông qua hỗ trợ chi phí đi lại HĐQT, UBKT năm 2023/ <i>Approval of travel expenses support for the Board of Directors (BOD) and Audit Committee (AC) in 2023</i>
6	06/01/2024/NQ-HĐQT	17/01/2024	Thông qua quỹ lương thực hiện năm 2023 và kế hoạch quỹ lương năm 2024 của Ban điều hành/ <i>Approval of the wage fund for 2023 and the wage fund plan for 2024 of the Board of Management</i>
7	07/01/2024/NQ-HĐQT	31/01/2024	Thông qua mức trích lập dự phòng phải thu khó đòi/ <i>Approval of the provision for bad debt</i>
8	01/02/2024/NQ-HĐQT	02/02/2024	Thông qua về việc mua đất mở rộng mỏ đá Tân Mỹ của Ông Nguyễn Thanh Tòng/ <i>Approval of the land purchase for expanding the Tan My quarry from Mr. Nguyễn Thanh Tòng</i>
9	02/02/2024/NQ-HĐQT	20/02/2024	Về việc triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024/ <i>Approval of convening the Annual General Meeting of Shareholders in 2024</i>
10	03/02/2024/NQ-HĐQT	29/02/2024	Thông qua chủ trương và giá thanh lý xe ô tô con Inova 60M-6282 và xe camry 60S-3017 tại công ty/ <i>Approval of the policy and liquidation price of the Inova car (license plate 60M-6282) and the Camry car (license plate 60S-3017) at the company</i>
11	01/03/2024/NQ-HĐQT	15/03/2024	Thông qua về việc chủ trương và giảm giá thanh lý xe ô tô con Inova 60M-6282/ <i>Approval of the policy and price reduction for the liquidation of the Inova car (license plate 60M-6282)</i>
12	02/03/2024/NQ-HĐQT	15/03/2024	Thông qua về việc điều chỉnh giá bán căn hộ 1.06 tại chung cư Võ Đình/ <i>Approval of the adjustment of the sale price for apartment 1.06 in Võ Đình apartment complex</i>
13	03/03/2024/NQ-HĐQT	25/03/2024	Thông qua nội dung trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2024/ <i>Approval of the content to be presented at the Annual General Meeting of Shareholders in 2024</i>

Stt/ No.	Số Nghị quyết/ Resolution Number	Ngày/Date	Nội dung/ Content
14	01/04/2024/NQ- HĐQT	11/04/2024	Thông qua về việc giá bán căn hộ 1.07 tại chung cư Võ Đình/ <i>Approval of the sale price for apartment 1.07 in Võ Đình apartment complex</i>
15	01/04/2024/NQ- ĐHĐCĐ	15/04/2024	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024/ <i>Annual General Meeting of Shareholders 2024 Resolution</i>
16	02/04/2024/NQ- HĐQT	15/04/2024	Nghị quyết về việc bầu Chủ tịch HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2024-2029/ <i>Resolution for electing the Chairman of the Board of Directors for the 2024-2029 term</i>
17	03/04/2024/NQ- HĐQT	16/04/2024	Nghị quyết về việc miễn nhiệm thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2019-2024/ <i>Resolution for the dismissal of Board of Directors members for the 2019-2024 term</i>
18	01/05/2024/NQ- HĐQT	06/05/2024	Nghị quyết về việc bổ nhiệm lại Phó Tổng Giám đốc Công ty/ <i>Resolution for the reappointment of the Deputy General Director of the Company</i>
19	02/05/2024/NQ- HĐQT	06/05/2024	Nghị quyết về việc bổ nhiệm lại Kế toán trưởng Công ty/ <i>Resolution for the reappointment of the Chief Accountant of the Company</i>
20	03/05/2024/NQ- HĐQT	13/05/2024	Nghị quyết về việc hỗ trợ đi lại HĐQT, UBKT năm 2024/ <i>Resolution for travel support for the BOD and AC in 2024</i>
21	04/05/2024/NQ- HĐQT	13/05/2024	Nghị quyết về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán BCTC năm 2024 và soát xét BCTC bán niên 6 tháng đầu năm 2024/ <i>Resolution for the selection of the auditing firm for the 2024 financial statements and the review of the first half of 2024 financial statements</i>
22	05/05/2024/NQ- HĐQT	13/05/2024	Thông qua vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại NH TNCP Ngoại Thương Việt nam (VCB)-CN Đồng Nai/ <i>Approval of the loan and the use of assets as collateral at Vietnam Foreign Trade Bank (VCB) - Dong Nai Branch</i>

Stt/ No.	Số Nghị quyết/ Resolution Number	Ngày/Date	Nội dung/ Content
23	06/05/2024/NQ- HĐQT	13/05/2024	Thông qua vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại NH TNCP Đầu tư và phát triển (BIDV)-CN Đồng Nai/ Approval of the loan and the use of assets as collateral at Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) - Dong Nai Branch
24	07/05/2024/NQ- HĐQT	29/05/2024	Thông qua miễn nhiệm người phụ trách quản trị kiêm thư ký công ty/ Approval of the dismissal of the head of governance and company secretary
25	08/05/2024/NQ- HĐQT	29/05/2024	Thông qua bổ nhiệm người phụ trách quản trị kiêm thư ký công ty/ Approval of the appointment of the head of governance and company secretary
26	01/12/2024/NQ- HĐQT	16/12/2024	Thông qua phương án nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để mở rộng mỏ đá Tân Mỹ/ Approval of the acquisition of land rights to expand the Tan My quarry

### 1.3. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ về quản trị công ty/ List of Board of Directors Members with Corporate Governance Certification

Stt/ No.	Họ và tên/ Full name	Chức vụ/ Position	Ghi chú/ Note
<b>I</b> Hội đồng quản trị/ Board of Directors			
1	Võ Văn Lãnh	Chủ tịch/ Chairman	
2	Lê Đức Dũng	Thành viên/ Member	
3	Đỗ Việt Cường	Thành viên/ Member	
4	Lê Thị Quyết	Thành viên/ Member	

### 2. Ủy Ban kiểm toán trực thuộc HĐQT/ Audit Committee under the Board of Directors:

#### 2.1. Thành viên và cơ cấu Ủy ban kiểm toán/ Members and Structure of the Audit Committee

<b>1. Bà/ Mrs. Lê Thị Quyết</b>	<b>Chủ tịch Ủy Ban kiểm toán/ Chairwoman of the Audit Committee</b>
Năm sinh/ Year of Birth	1961

Trình độ chuyên môn/  
*Qualifications*

Cử nhân kinh tế: tài chính kế toán/ *Bachelor's degree in Economics: Finance and Accounting*

Thời điểm bắt đầu là thành viên/  
*Membership Start Date*

Chủ tịch UBKT từ ngày/ *Chairwoman of the Audit Committee since* 01/04/2021. Miễn nhiệm từ/ *Resigned on* 15/04/2024

**2. Ông/ Mr. Đỗ Việt Cường**

**Thành viên Ủy Ban kiểm toán/ *Member of the Audit Committee***

Năm sinh/ *Year of Birth*

1982

Trình độ chuyên môn/  
*Qualifications*

Cử nhân Kinh tế – Kế toán/ *Bachelor's degree in Economics - Accounting*

Thời điểm bắt đầu là thành viên/  
*Membership Start Date*

Thành viên UBKT từ ngày/ *Member of the Audit Committee since* 01/04/2021. Miễn nhiệm từ/ *Resigned on* 15/04/2024

**3. Ông/ Mr. Trần Bình Trọng**

**Chủ tịch Ủy Ban kiểm toán/ *Chairman of the Audit Committee***

Năm sinh/ *Year of Birth*

1990

Trình độ chuyên môn/  
*Qualifications*

Thạc sỹ kinh tế (Ngành kế toán)/ *Master's degree in Economics (Accounting)*

Thời điểm bắt đầu là thành viên/  
*Membership Start Date*

Chủ tịch UBKT từ ngày/ *Chairman of the Audit Committee since* 15/04/2024.

**4. Ông/ Mr. Võ Đức Lợi**

**Thành viên Ủy Ban kiểm toán/ *Member of the Audit Committee***

Năm sinh/ *Year of Birth*

1997

Trình độ chuyên môn/  
*Qualifications*

Cử nhân tài chính Ngân hàng/ *Bachelor's degree in Banking Finance*

Thời điểm bắt đầu là thành viên/  
*Membership Start Date*

Thành viên UBKT từ ngày/ *Member of the Audit Committee since* 15/04/2024.

**5. Ông/ Mr. Trần Quốc Toàn**

**Thành viên Ủy Ban kiểm toán/ *Member of the Audit Committee***

Năm sinh/ *Year of Birth*

1995

Trình độ chuyên môn/  
*Qualifications*

Cử nhân tài chính DN/ *Bachelor's degree in Corporate Finance*

Thời điểm bắt đầu là thành viên/  
*Membership Start Date*

Thành viên UBKT từ ngày/ *Member of the Audit Committee since* 15/04/2024.

**2.2 Hoạt động của Ủy ban kiểm toán/ *Activities of the Audit Committee***

Trong năm, Ủy ban Kiểm toán (UBKT) thực hiện kiểm tra theo Quy chế hoạt động của UBKT, đồng thời triển khai thực hiện công việc theo nhiệm vụ được giao, tiến hành giám sát, rà soát, theo dõi, đánh giá, kiến nghị, yêu cầu... các nội dung

thuộc quyền và nghĩa vụ của UBKT theo Quy chế và theo Điều lệ Công ty; tổ chức các cuộc họp theo chủ đề riêng biệt với sự tham gia của các thành viên có liên quan; thường xuyên trao đổi, báo cáo các kết quả kiểm toán, các đề xuất và khuyến nghị với HĐQT, Ban điều hành, các cấp quản lý vận hành khác một cách kịp thời để có được các giải pháp và kế hoạch hành động phù hợp.

*In the year, the Audit Committee (AC) conducted audits according to its operating regulations, and implemented tasks as assigned. The committee monitored, reviewed, followed up, evaluated, and made recommendations and requests on matters within its authority and obligations, as stipulated in the regulations and the company's charter. It organized meetings on specific topics with the participation of relevant members; regularly exchanged and reported audit results, proposals, and recommendations to the Board of Directors (BOD), Board of Management, and other management levels in a timely manner to ensure appropriate solutions and action plans.*

Thực hiện việc giám sát Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý điều hành công ty và thực hiện các nghị quyết, kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua. Kiểm soát việc xây dựng, điều chỉnh và thực hiện các quy chế, quy định nội bộ của Công ty. Thẩm định Báo cáo tài chính đã được kiểm toán, báo cáo tình hình kinh doanh, xem xét sổ sách kế toán và tài liệu khác của công ty nhằm đánh giá tính trung thực, hợp lý của số liệu tài chính; kiểm soát việc công bố thông tin, trình tự, thủ tục tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên theo quy định hiện hành...

*The AC oversaw the BOD and the CEO in managing and operating the company and implementing resolutions and business plans approved by the Annual General Meeting of Shareholders (AGM). The AC controlled the process of building, adjusting, and implementing the company's internal regulations and rules. It audited the financial reports, reviewed the company's business situation, checked accounting books, and other company documents to assess the accuracy, fairness, and reasonableness of the financial data. The committee also controlled the information disclosure process, and the procedures for organizing the AGM as per the current regulations.*

Kết quả giám sát đối với Báo cáo tài chính (BCTC), tình hình hoạt động, tình hình tài chính của công ty:

*Results of the financial report (F/S) monitoring, business performance, and financial situation of the company:*

Qua giám sát tính trung thực BCTC của Công ty trước khi công bố chính thức ra bên ngoài liên quan đến kết quả tài chính. Công ty thực hiện lập và công bố thông tin BCTC năm 2023 kiểm toán, BCTC quý và soát xét bán niên năm 2024 phù hợp với chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán và theo các quy định của pháp lệnh

hiện hành. Tuân thủ đầy đủ các quy định liên quan công tác kế toán, đảm bảo nguyên tắc trung thực, thận trọng, hợp lý. Trong kỳ, không phát hiện giao dịch bất thường nào liên quan các giao dịch mua bán hàng hóa, góp vốn, chia cổ tức,... Tình hình thanh toán, trích nộp các khoản nghĩa vụ Nhà nước được đảm bảo. Qua theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán, UBKT thống nhất số liệu trên BCTC năm 2023 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên 2024 của Ban điều hành.

*Through monitoring the accuracy of the company's financial statements before public disclosure, regarding financial results, the company prepared and disclosed the audited 2023 financial statements, quarterly financial statements, and the half-year review for 2024 in compliance with accounting regimes, standards, and current regulations. It fully adhered to accounting regulations, ensuring transparency, prudence, and reasonableness. During the period, no abnormal transactions related to the purchase and sale of goods, capital contributions, or dividend distribution were detected. The payment and remittance of state obligations were ensured. Based on monitoring and evaluating the independence and objectivity of the auditing firm and the effectiveness of the auditing process, the AC agreed with the figures in the audited 2023 financial statements and the half-year reviewed financial statements for 2024 from the Board of Management.*

Trong năm 2024, Ủy ban Kiểm toán (UBKT) đã tổ chức 02 cuộc họp và biểu quyết thông qua các nội dung về Kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2024 và danh mục rủi ro theo chuyên đề kiểm toán của các phòng nghiệp vụ, các công trình, xí nghiệp trực thuộc Công ty cổ phần Miền Đông đảm bảo các rủi ro trong từng lĩnh vực hoạt động được giám sát và các quy trình, quy định được tuân thủ...; thông qua Báo cáo của thành viên HĐQT độc lập trong UBKT năm 2024; kiến nghị công ty kiểm toán độc lập, mức phí và điều khoản liên quan trong hợp đồng với công ty kiểm toán để Hội đồng quản trị thông qua trước khi trình lên Đại hội đồng cổ đông thường niên phê duyệt; rà soát hệ thống Kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro; rà soát các giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHCĐ; xem xét các tài liệu liên quan đến tình hình hoạt động của Công ty, trao đổi với các thành viên Hội đồng quản trị khác, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và cán bộ quản lý khác để thu thập thông tin phục vụ hoạt động của Ủy ban kiểm toán; thông qua và trình Hội đồng quản trị quản lý rủi ro, đề xuất với Hội đồng quản trị các giải pháp xử lý rủi ro phát sinh trong hoạt động của Công ty.

*In 2024, the AC held two meetings and voted on the contents of the internal audit plan for 2024, and the risk catalog for specific audit topics across departments, projects, and subsidiaries of Miền Đông Joint Stock Company. This ensured that risks in each area of operation were supervised and that processes and regulations were complied with. The committee approved the report from the independent BOD member in the AC for 2024, and recommended to the company the selection of an*

independent audit firm, the audit fees, and contractual terms for BOD approval before presenting them to the AGM for approval. The AC also reviewed the internal control system, risk management, transactions with related parties subject to approval from the BOD or the AGM, examined documents related to the company’s activities, and communicated with other BOD members, the CEO, the Chief Accountant, and other managers to gather information for the AC’s activities. The AC proposed risk management solutions and recommended to the BOD ways to address emerging risks in the company’s operations.

**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán/ Transactions, remuneration, and other benefits of the Board of Directors (BOD), the Board of Management, and the Audit Committee**

**LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH/ Salary, Bonuses, Remuneration, and Other Benefits:**

**Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT và từng thành viên HĐQT (chưa khấu trừ thuế TNCN)/ Remuneration, operating costs, and other benefits of the Board of Directors (BOD) and each BOD member (before personal income tax deduction):**

Số t/ No.	Họ và tên/ Full name	Chức đanh/ Position	Số tháng công tác/ Number of working months	Lương/ Salary	Ghi chú / Note
1	Ông: Võ Văn Lãnh	Chủ tịch HĐQT/ Chairman of the Board of Directors	12	84.000.000	Hỗ trợ chi phí đi lại/ Travel expenses support
2	Ông: Lê Đức Dũng	Thành viên HĐQT–Tổng GĐ/ Board Member - CEO	12	60.000.000	Hỗ trợ chi phí đi lại/ Travel expenses support
3	Bà: Lê Thị Quyết	Thành viên HĐQT độc lập- Chủ tịch UBKT/ Independent Board Member - Chairwoman of	3,5	17.500.000	Hỗ trợ chi phí đi lại/ Travel expenses support



		<i>the Audit Committee</i>			
4	Ông: Trần Bình Trọng	Thành viên HĐQT độc lập- Chủ tịch UBKT/ <i>Independent Board Member - Chairman of the Audit Committee</i>	12	66.000.000	Hỗ trợ chi phí đi lại/ <i>Travel expenses support</i>
5	Ông: Đỗ Việt Cường	Thành viên HĐQT không điều hành/ <i>Non-Executive Board Member</i>	3,5	17.500.000	Hỗ trợ chi phí đi lại/ <i>Travel expenses support</i>
6	Ông: Võ Đức Lợi	Thành viên HĐQT không điều hành/ <i>Non-Executive Board Member</i>	8,5	42.500.000	Hỗ trợ chi phí đi lại/ <i>Travel expenses support</i>
7	Ông: Trần Quốc Toàn	Thành viên HĐQT độc lập/ <i>Independent Board Member</i>	8,5	42.500.000	Hỗ trợ chi phí đi lại/ <i>Travel expenses support</i>
<b>Tổng cộng/ Grand total</b>				<b>360.000.000</b>	

**Lương, thưởng của Tổng Giám đốc và các người quản lý khác trong bộ máy điều hành của công ty (chưa khấu trừ thuế TNCN)/ Salary and bonuses of the CEO and other managers in the company's management team (before personal income tax deduction)**

Số tt/ <i>No.</i>	Họ và tên/ <i>Full name</i>	Chức danh/ <i>Position</i>	Số tháng công tác/ <i>Number of working months</i>	Lương/ <i>Salary</i>	Lương bổ sung/ <i>Supplementary salary</i>	Cộng/ <i>Total</i>
1	Lê Đức Dũng	TGD/ <i>CEO</i>	12	432.479.684	191.899.000	624.378.684

2	Nguyễn Văn Minh	Phó TGD/ <i>Deputy CEO</i>	12	324.359.763	132.714.000	457.073.763
3	Nguyễn Văn Vân	KTT/ <i>Chief Accountant</i>	12	302.735.779	113.503.000	416.238.779
<b>Tổng cộng/ Grand total:</b>				<b>1.059.575.227</b>	<b>438.116.000</b>	<b>1.497.691.226</b>

Thù lao, chi phí hoạt động của HĐQT và từng thành viên trong UBKT được Công ty chi trả phù hợp với tính chất công việc và chức năng nhiệm vụ trong hạn mức thù lao hoạt động của HĐQT được ĐHĐCĐ thông qua hằng năm.

*The remuneration and operating costs of the Board of Directors (BOD) and each member of the Audit Committee (AC) are paid by the company in accordance with the nature of the work and the functions and responsibilities, within the remuneration limits for BOD activities approved annually by the General Meeting of Shareholders (GMOS).*

**GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ  
INSIDER TRADING TRANSACTIONS**

*Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty/  
Transactions by insiders and related parties involving the company's shares:*

Stt/ No.	Người thực hiện giao dịch/ <i>Transaction Executor</i>	Quan hệ với người nội bộ/ <i>Relationship with Insider</i>	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ/ <i>Number of Shares Held at the Beginning of the Period</i>		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ/ <i>Number of Shares Held at the End of the Period</i>		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)/ <i>Reason for Increase/Decrease (purchase, sale, conversion, bonus, etc.)</i>
			Số cổ phiếu/ <i>Number of Shares</i>	Tỷ lệ/ <i>Percentage</i>	Số cổ phiếu/ <i>Number of Shares</i>	Tỷ lệ/ <i>Percentage</i>	

*Các giao dịch khác của cổ đông lớn:*

Stt/ No.	Người thực hiện giao dịch/ <i>Transaction Executor</i>	Ngày giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của cổ đông lớn/ <i>Date of Transaction Changing Major Shareholder</i>	Số cổ phiếu trước khi giao dịch/ <i>Number of Shares Before Transaction</i>		Số cổ phiếu sau khi giao dịch/ <i>Number of Shares After Transaction</i>		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)/ <i>Reason for Increase/Decrease (purchase, sale, conversion, bonus, etc.)</i>
			Số cổ phiếu/ <i>Number of Shares</i>	Tỷ lệ/ <i>Percentage</i>	Số cổ phiếu/ <i>Number of Shares</i>	Tỷ lệ/ <i>Percentage</i>	

		<i>Ownership Ratio</i>					
	HTX Phúc Tài/ <i>Phuc Tai Cooperative</i>	17/12/2024	1.778.080	17,22%	1.978.080	19,16%	Mua/ <i>Purchase</i>

**Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Miền Đông (MDG) và Công ty Cổ phần CIC39/ Transactions between Mien Dong Joint Stock Company (MDG) and CIC39 Joint Stock Company:**

- MDG mua hàng hóa, dịch vụ, thành phẩm của CIC39: **40.059.320.153** đồng/ *MDG purchased goods, services, and finished products from CIC39 with a total value of VND 40,059,320,153.*

- MDG bán hàng hóa, dịch vụ, thành phẩm cho CIC39: **32.077.390.763** đồng/ *MDG sold goods, services, and finished products to CIC39 with a total value of VND 32,077,390,763.*

**VI. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG/ SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT**

**1. Tác động lên môi trường**

***Environmental Impact***

- Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, khai thác chế biến đá xây dựng. Công ty luôn ý thức được tầm quan trọng của môi trường đối với sự sống và tương lai của nhân loại. Đây là yếu tố tiên quyết trong chiến lược phát triển bền vững của Công ty. Các hoạt động, sản phẩm hoặc dịch vụ của Công ty không chỉ bảo đảm chất lượng tốt mà còn đảm bảo vệ sinh môi trường.

*As a company operating in the fields of construction and stone mining and processing, we are fully aware of the importance of the environment to life and the future of humanity. This is a key element in the Company's sustainable development strategy. Our activities, products, and services not only ensure high quality but also comply with environmental protection standards.*

- Hướng tới hình ảnh của một Công ty thân thiện với môi trường, Công ty luôn tôn trọng, thực hiện và cam kết kiểm soát nghiêm ngặt quy trình sản xuất để không vi phạm các quy định. Sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên thiên nhiên, bên cạnh đó, Công ty tiến hành các hoạt động nhằm nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho người lao động như: Hoạt động trồng cây xanh, nạo vét kênh mương, không sử dụng chai nhựa, tổ chức các hoạt động hưởng ứng Giờ Trái Đất và tuyên truyền ý thức bảo vệ môi trường, huấn luyện an toàn sử dụng hóa chất trong sản xuất...

*With the goal of becoming an environmentally friendly company, we are committed to strictly controlling our production processes to avoid violating regulations. We strive to use natural resources efficiently and, at the same time,*

carry out activities to raise environmental awareness among employees such as: tree planting campaigns, canal dredging, avoiding the use of plastic bottles, participating in Earth Hour events, promoting environmental awareness, and providing safety training on the use of chemicals in production.

- Tác động lên môi trường đối với phát thải khí nhà kính: Không có  
Impact on the environment regarding greenhouse gas emissions: None.

## 2. Quản lý nguồn nguyên liệu

### Raw Material Management

Sản phẩm/dịch vụ chính Main Products/Services	Sản lượng năm 2024 Production Volume in 2024
1. Sản phẩm Đá xây dựng/ Construction Stone Products	<b>1.011.177 tấn/ tons</b>
2. Sản phẩm các công trình xây dựng/ Construction Project Products	<b>46.356 triệu đồng/ million VND</b>
3. Kinh doanh nhiên liệu/ Fuel Trading	<b>543.937 lít Dầu/ liters of oil</b>

- Hoạt động trong ngành sản xuất nói chung, ngành xây dựng và vật liệu xây dựng nói riêng. Nguyên vật liệu luôn là yếu tố đầu vào chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Việc khai thác và đưa các nguyên vật liệu này vào quy trình sản xuất đã tạo ra rất nhiều ảnh hưởng đến môi trường xung quanh như ô nhiễm nguồn nước, ô nhiễm không khí. Hoạt động của Ngành xây dựng do cần vận chuyển vật liệu xây dựng từ nhiều nơi khác nhau tới địa điểm xây dựng nên vô hình chung đã ảnh hưởng đến bầu không khí do lượng khí thải do các phương tiện vận chuyển, khói bụi từ cát, đá thải ra môi trường. Đối với xí nghiệp sản xuất đá xây dựng, ảnh hưởng tới môi trường do bụi từ hoạt động khai thác, chế biến đá gây ra.

*Operating in the manufacturing sector in general, and the construction and building materials industry in particular, raw materials account for a significant portion of the company's operating costs. The extraction and use of these materials in production processes have considerable environmental impacts, such as water and air pollution. In the construction industry, transporting materials from multiple sources to construction sites contributes to air pollution due to vehicle emissions and dust from sand and stone. In the stone production enterprise specifically, environmental concerns stem primarily from dust generated during quarrying and processing activities.*

- Ý thức được rõ những vấn đề mà Công ty đang gây ra do hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty đã đề ra một số giải pháp để cải thiện tình hình như sau:

*Aware of the environmental impact caused by its operations, the Company has implemented several solutions to mitigate these effects:*

+ Xây dựng định mức sử dụng từng nguồn nguyên vật liệu cho từng sản phẩm, công trình nhằm tiết kiệm chi phí đầu vào, tránh gây thất thoát lãng phí nguồn tài nguyên.

*Establishing material usage norms for each product and project to reduce input costs and avoid resource wastage.*

+ Tăng cường công tác nghiên cứu đầu tư máy móc, dây chuyền hiện đại, hệ thống xử lý bụi nhằm tiết kiệm chi phí sản xuất đồng thời giảm thiểu tác động tới môi trường do các thiết bị, máy móc lạc hậu gây ra.

*Investing in modern machinery, production lines, and dust treatment systems to reduce production costs and minimize environmental impact caused by outdated equipment.*

+ Đảm bảo cung cấp nguồn nguyên vật liệu kịp thời và đầy đủ cho các công trình, xí nghiệp tránh trường hợp dự trữ nguyên vật liệu quá nhiều gây ảnh hưởng tới môi trường xung quanh.

*Ensuring timely and sufficient supply of materials for projects and enterprises to avoid excessive stockpiling that may negatively affect the surrounding environment.*

+ Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát chất lượng từng loại vật liệu để đảm bảo chất lượng từng sản phẩm, công trình vì việc sử dụng những nguồn nguyên vật liệu không đủ chất lượng sẽ gây lãng phí lớn nguồn tài nguyên quốc gia.

*Strengthening the inspection and monitoring of material quality to ensure the integrity of each product and project. The use of substandard materials not only affects quality but also leads to significant waste of national resources.*

### **3. Tiêu thụ năng lượng**

#### **Energy Consumption**

- Tiết kiệm năng lượng vừa đảm bảo an ninh năng lượng cho quốc gia, vừa có thể đảm bảo hiệu quả quản lý chi phí cho doanh nghiệp, nhận thức rõ tầm quan trọng của vấn đề này Công ty không ngừng nghiên cứu, tìm hiểu các biện pháp nhằm tiết kiệm nguồn năng lượng sử dụng nhưng vẫn đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh...

*Energy conservation not only contributes to national energy security but also improves cost-efficiency for businesses. Acknowledging the importance of this issue, the Company continuously researches and adopts energy-saving measures that still ensure smooth business and production operations.*

- Sử dụng bóng đèn chiếu sáng tiết kiệm năng lượng trong văn phòng, Ban chỉ huy công trình và Xí nghiệp sản xuất.

*Energy-saving lighting systems are used in offices, project management units, and the production enterprise.*

- Lắp đặt các thiết bị đo đếm việc sử dụng điện, sử dụng nhiệt tại các đơn vị để làm cơ sở căn cứ cho các cán bộ quản lý có thể tham khảo để đưa ra các

giải pháp thay thế, đầu tư mới thiết bị nếu thấy không phù hợp với định mức mà doanh nghiệp đã xây dựng trước đó.

*Power and heat consumption meters are installed at each unit to help management monitor usage and make informed decisions on equipment replacement or upgrades if consumption exceeds the company's established standards.*

- Tất cả các thiết bị điện công nghiệp đều được công ty đầu tư với công nghệ tiên tiến nhất hiện nay với mục đích là đảm bảo an toàn và tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm chi phí trong quá trình sản xuất, đặc biệt là sử dụng công nghệ biến tần và Lắp đặt đầy đủ tủ bù tránh lệch pha sụt áp trên đường giầy nhằm đảm bảo chỉ số  $\cos\phi > 0.85$  cho các trạm điện của Xí nghiệp để tiết kiệm điện.

*All industrial electrical equipment is invested in with the latest technology to ensure safety and energy efficiency. Notably, the Company utilizes inverter technology and installs power factor correction cabinets to avoid phase imbalance and voltage drops along the power lines. This ensures a power factor ( $\cos\phi$ ) above 0.85 at all electrical substations, effectively reducing electricity consumption.*

#### **4. Tiêu thụ nước**

##### **Water Consumption**

- Nguồn nước sử dụng cho sinh hoạt là dùng nguồn nước sạch từ các đơn vị cung cấp ngành nước tại địa phương, nguồn nước sử dụng cho công tác xử lý bụi tại mỏ được sử dụng nguồn nước bơm xả thải của khu mỏ qua hệ thống hồ lắng lọc, tận dụng nguồn nước này để tiết kiệm và không lãng phí nguồn tài nguyên.

*The water used for daily activities is sourced from clean water supplies provided by local water supply units. For dust suppression at the quarry, the water used is recycled discharge water from the quarry site. This water is filtered through a sedimentation and filtration system, allowing it to be reused efficiently, helping to conserve and avoid wasting natural resources.*

#### **5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường**

##### **Compliance with Environmental Protection Laws**

- Thực hiện đầy đủ các giấy phép bảo vệ môi trường của cơ quan chức năng.  
*Fully comply with environmental protection permits issued by relevant authorities.*

- Chi trả các loại thuế/phí/lệ phí bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật

*Pay all environmental taxes, fees, and charges as required by law.*

- Báo cáo đúng, đầy đủ, và kịp thời công tác bảo vệ môi trường của Công ty tới các cơ quan chức năng

*Submit accurate, complete, and timely environmental protection reports to regulatory agencies.*

- Thực hiện các biện pháp thu gom sản phẩm, vật liệu bị thải bỏ.

*Implement measures for collecting and handling discarded products and materials.*

- Phân công nhân sự phụ trách công tác quản lý môi trường của Công ty

*Assign dedicated personnel responsible for the company's environmental management.*

- Thời gian thực hiện thi công với các máy móc tạo ra tiếng ồn lớn mà không có biện pháp khắc phục thì cần điều chỉnh thời gian thi công hợp lý, tránh ảnh hưởng đến cuộc sống bình thường của người dân khu vực xung quanh. Ngoài ra, Ban chỉ huy các công trình còn yêu cầu phân bổ công việc thi công một cách hợp lý, tránh tình trạng nhiều thiết bị gây tiếng ồn cùng một lúc gây ra cộng hưởng tiếng ồn.

*Adjust construction schedules for machinery that generates high noise levels when no noise-reduction measures are in place, to avoid disturbing residents. Site managers also ensure reasonable scheduling to prevent multiple noisy machines from operating simultaneously and causing noise resonance.*

- Công tác vận chuyển nguyên vật liệu tới công trường xây dựng phải thực hiện che chắn kỹ càng tránh rơi vãi thất thoát gây ô nhiễm không khí. Khu vực thi công gây khói bụi nhiều phải thường xuyên phun nước để giảm thiểu bụi từ đất cát, xi măng...

*During material transportation to construction sites, loads must be properly covered to prevent spillage and minimize air pollution. Areas generating high levels of dust (e.g., from sand, cement) must be regularly sprayed with water to reduce airborne particles.*

- Thường xuyên kiểm tra máy móc thiết bị, bảo hành kịp thời để máy móc hoạt động hiệu quả, giảm thiểu tối đa lượng khí thải ra môi trường.

*Regularly inspect and promptly maintain equipment to ensure efficient operation and minimize emissions.*

- Khu vực hoạt động khai thác, chế biến đá là nơi gây ra ô nhiễm môi trường, Công ty tập trung đầu tư để giảm thiểu tác động tới môi trường thông qua việc vận hành hệ thống chống ô nhiễm và trồng cây xanh. Hiện nay, lượng cây xanh được Công ty trồng xung quanh khu vực mỏ đá đã phát triển tốt góp phần tạo nên bầu không khí trong lành xung quanh khu vực khai thác. Ngoài ra, Công ty còn đầu tư hệ thống phun sương tại các trạm nghiền sàng và xe bồn phun nước để giảm thiểu bụi trên đường vận chuyển.

*In areas of stone mining and processing—identified as major sources of environmental pollution—the company has made focused investments to mitigate environmental impact. This includes operating pollution control systems and planting trees. Currently, green coverage around quarry sites has grown well, contributing to a fresher atmosphere. The company has also*

*invested in misting systems at crushing stations and water trucks to reduce road dust.*

- Để kiểm tra mức độ ô nhiễm không khí xung quanh khu vực khai thác, chế biến đá, Công ty thường xuyên định kỳ tiến hành đo đạc các thông số như lượng bụi, CO, SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>... các chỉ số đều nằm trong giới hạn tiêu chuẩn vệ sinh lao động, nỗ lực giảm thiểu tác động tới môi trường ngày càng có hiệu quả.  
*To monitor air pollution levels around the quarry and processing sites, the company periodically measures indicators such as dust, CO, SO<sub>2</sub>, and NO<sub>2</sub>. All results remain within occupational hygiene standards, reflecting the company's ongoing efforts to minimize environmental impact effectively.*

## **6. Chính sách liên quan đến người lao động.**

### ***Policy related to employees***

- Duy trì việc tính lương theo doanh thu, khoán lương cho công nhân viên. Các phương pháp này vừa khuyến khích người lao động tăng năng suất, vừa đảm bảo đánh giá hiệu quả của từng người trong công ty.

*The company maintains a performance-based salary system, including revenue-based and task-based wage methods for employees. These approaches both encourage higher productivity and ensure individual performance is effectively evaluated.*

- Công đoàn phối hợp cùng lãnh đạo doanh nghiệp tổ chức Hội nghị Người lao động ngay từ đầu năm. Qua đó, ký kết thỏa ước lao động tập thể, tổ chức đối thoại định kỳ giữa người sử dụng lao động và người lao động; tổ chức các khóa đào tạo, huấn luyện để nâng cao tay nghề cho người lao động; ngoài ra Công ty thực hiện tốt các chế độ, chính sách đảm bảo quyền lợi cho người lao động, như thưởng vào các dịp lễ tết, chế độ tham quan nghỉ mát, bảo hiểm con người 24/24, chế độ thăm hỏi khi nhân viên hoặc gia đình có hũu sự, tặng quà, khen thưởng con em nhân viên học tập tốt nhân dịp 01/6, trung thu, tặng quà cho nhân viên nữ dịp 8/3, 20/10, tặng quà người thân nhân viên là người có công cách mạng,...

*The labor union, in coordination with the company's leadership, organizes the Annual Employee Conference at the beginning of each year. Through this, the company signs a collective labor agreement, holds regular dialogues between employers and employees, and organizes training courses to improve workers' skills. In addition, the company effectively implements various policies to ensure employee benefits, such as holiday bonuses, company trips, 24/7 personal insurance, support during family or personal emergencies, gifts and awards for employees' children with outstanding academic achievements on occasions like International Children's Day (June 1st) and Mid-Autumn Festival, as well as gifts for female staff on March 8th and October 20th, and presents for family members of employees who are revolution contributors.*



- Duy trì các chương trình chăm sóc sức khỏe cho người lao động, cán bộ quản lý hàng năm.

*Annual health care programs are maintained for employees and management staff.*

- Duy trì huấn luyện định kỳ về an toàn, vệ sinh lao động theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo người lao động thực hiện công việc an toàn.

*Regular training on occupational safety and hygiene is maintained in accordance with legal regulations to ensure that employees perform their work safely.*

### **7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương** *Report on Responsibility to the Local Community*

Trong năm 2024, Công ty đã hỗ trợ chính quyền địa phương nơi Công ty và Xí nghiệp sản xuất đá đặt trụ sở để thực hiện các hoạt động chăm lo sức khỏe cho người dân và cộng đồng như: hỗ trợ môi trường, hoa màu, ủng hộ chi phí cho địa phương chăm lo người nghèo, người già, gia đình chính sách nhân dịp Tết Nguyên đán, với số tiền là 595 triệu đồng.

*In 2024, the Company supported local authorities in the areas where the Company and its Stone Production Enterprise are headquartered by contributing to public health and community welfare activities. These included environmental support, crop assistance, and financial donations to help the local government care for the poor, the elderly, and families under social policy during the Lunar New Year, with a total contribution of 595 million VND.*

### **8. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội** *Environmental and Social Responsibility Assessment Report*

- Thực hiện khai thác khoáng sản đảm bảo khối lượng đã được duyệt.

*Mineral exploitation is carried out in accordance with the approved volume.*

- Tiết kiệm nguồn nhiên liệu khí đốt, tái sử dụng nước thải sau khi xử lý.

*Saving fuel resources and reusing treated wastewater.*

- Trang bị hệ thống thu gom và xử lý khí thải.

*The exhaust gas collection and treatment system has been installed.*

- Công tác môi trường tại các đơn vị sản xuất vẫn được thực hiện đảm bảo theo quy định, đến thời điểm báo cáo chưa có ghi nhận về tình trạng gây ô nhiễm trong quá trình sản xuất.

*Environmental management at the production units has been carried out in compliance with regulations. As of the reporting period, there have been no recorded incidents of pollution caused during the production process.*

- Thực hiện các quy định pháp luật về an toàn vệ sinh lao động, theo đó Công ty tổ chức đo môi trường lao động và kiểm tra sức khỏe định kỳ cho người lao động theo quy định của pháp luật, đối với công nhân làm việc trong môi trường độc hại, nặng nhọc nguy hiểm khám 02 lần trong năm và bộ phận gián tiếp khám 01 lần trong năm.

*In compliance with legal regulations on occupational safety and hygiene, the Company conducts workplace environmental assessments and periodic health check-ups for employees as required by law. Workers operating in hazardous, strenuous, or dangerous environments undergo health examinations twice a year, while indirect staff receive one annual check-up.*

- Trong năm, thực hiện trang cấp đồ bảo hộ lao động như quần áo, nón, giày cho công nhân, bảo vệ, tài xế và bộ phận kỹ thuật... với tổng chi phí trên 15 triệu đồng.

*During the year, the company provided personal protective equipment such as uniforms, helmets, shoes for workers, security staff, drivers, and technical personnel, with a total cost exceeding 15 million VND.*

- Vấn đề an sinh xã hội với cộng đồng luôn thu hút sự quan tâm của toàn xã hội. Bên cạnh sản xuất kinh doanh hiệu quả, thì trách nhiệm với cộng đồng địa phương luôn được quan tâm, luôn lấy lợi ích cộng đồng là khởi sự cho mọi hoạt động.

*Social welfare issues within the community have always drawn attention from the whole of society. In addition to operating efficiently in business, the company consistently prioritizes its responsibility to the local community, always placing community benefit at the heart of all our activities.*

- Các hoạt động thiện nguyện của công ty thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng, hằng năm Công ty phát động phong trào hiến máu nhân đạo thực hiện định kỳ; các phòng trào quyên góp, ủng hộ, hỗ trợ kinh tế cho địa phương đều được đóng góp với tinh thần tương thân, tương ái.

*The company's charitable activities reflect our sense of corporate responsibility toward the community. Every year, the company regularly launches blood donation campaigns, and fundraising movements, and provides financial support to the local area in a spirit of solidarity and compassion.*

- Luôn nỗ lực vì sự phát triển chung cùng cộng đồng và xã hội, trong nhiều năm qua, Công ty đã có nhiều đóng góp tích cực, thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp với cộng đồng địa phương, đó là định hướng phát triển xuyên suốt trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững.

*Our company is always committed to the shared development of the community and society. Over the years, we have made numerous positive contributions, demonstrating our corporate responsibility to the local community. This has been a consistent guiding principle throughout our business operations, with the goal of achieving sustainable development.*

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024  
(*đã được kiểm toán*)



**NỘI DUNG**

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### **CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ủy ban Kiểm toán bao gồm:

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

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các 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 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.



Lê Đức Dũng

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2025



Số:200325.008/BCTC.HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Miền Đông được lập ngày 20 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Miền Đông tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2025

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2023-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>224.831.519.722</b>	<b>270.895.702.104</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	23.154.813.814	15.834.084.332
111	1. Tiền		6.654.813.814	6.339.775.934
112	2. Các khoản tương đương tiền		16.500.000.000	9.494.308.398
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	314.500.000	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh		346.853.214	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(32.353.214)	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		180.915.781.135	221.105.179.725
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	66.414.588.676	102.862.994.816
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	23.543.677.294	23.695.314.094
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	500.000.000	500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	129.072.748.393	132.682.104.043
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(38.615.233.228)	(38.635.233.228)
140	IV. Hàng tồn kho	10	15.635.621.701	29.135.498.604
141	1. Hàng tồn kho		15.635.621.701	29.135.498.604
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.810.803.072	4.820.939.443
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	247.324.294	172.195.621
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.054.227.561	2.223.570.674
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	1.509.251.217	2.425.173.148
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>101.141.797.317</b>	<b>84.080.323.296</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.073.154.830	2.750.105.389
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	3.073.154.830	2.750.105.389
220	II. Tài sản cố định		19.074.575.878	23.491.968.638
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	18.410.475.878	22.786.631.926
222	- Nguyên giá		52.638.618.097	53.338.618.097
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(34.228.142.219)	(30.551.986.171)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	664.100.000	705.336.712
228	- Nguyên giá		1.183.618.900	1.183.618.900
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(519.518.900)	(478.282.188)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		56.660.349.203	36.281.387.870
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	56.660.349.203	36.281.387.870
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	6.308.967.773	6.308.967.773
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.530.000.000	3.530.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.302.706.060	7.302.706.060
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(4.523.738.287)	(4.523.738.287)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		16.024.749.633	15.247.893.626
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	16.024.749.633	15.247.893.626
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>325.973.317.039</b>	<b>354.976.025.400</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>195.740.139.820</b>	<b>228.719.428.276</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>195.740.139.820</b>	<b>228.719.428.276</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	61.236.136.393	99.834.398.216
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	25.099.437.223	21.930.324.068
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	7.693.001.010	1.708.960.980
314	4. Phải trả người lao động		2.127.960.606	2.464.966.287
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	10.439.955.271	2.293.629.247
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	6.809.675.394	5.591.364.455
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	81.330.214.968	93.988.635.068
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.003.758.955	907.149.955
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>130.233.177.219</b>	<b>126.256.597.124</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	21	<b>130.233.177.219</b>	<b>126.256.597.124</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		108.890.310.000	108.890.310.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		<i>108.890.310.000</i>	<i>108.890.310.000</i>
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.453.130.042	1.453.130.042
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.967.507.603)	(2.967.507.603)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		47.204.593.115	47.204.593.115
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(24.347.348.335)	(28.323.928.430)
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		<i>(28.323.928.430)</i>	<i>8.279.976.996</i>
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		<i>3.976.580.095</i>	<i>(36.603.905.426)</i>
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>325.973.317.039</b>	<b>354.976.025.400</b>

Nguyễn Trọng Hiếu  
Người lập

Nguyễn Văn Vân  
Kế toán trưởng





Lê Đức Dũng  
Tổng Giám đốc

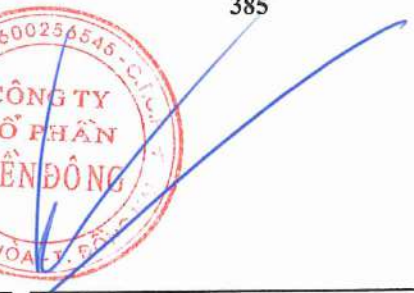
Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2024

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

  
Nguyễn Trọng Hiếu  
Người lập

  
Nguyễn Văn Vân  
Kế toán trưởng

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



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ


Năm 2024  
(Theo phương pháp gián tiếp)


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


## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2024  
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

  
Nguyễn Trọng Hiếu  
Người lập

  
Nguyễn Văn Vân  
Kế toán trưởng

  
Lê Đức Dũng  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2025

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 108.890.310.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 108.890.310.000 VND; tương đương 10.889.031 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Số lượng nhân viên Công ty tại ngày 31/12/2024 là 58 người (tại ngày 01/01/2024 là 73 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

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

#### Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

#### Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

## 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

## 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

## 2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

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

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

## 2.5 . Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

#### Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

### 2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

### 2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

## 2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

## 2.10 . Tài sản cố định

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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



**2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**2.12 . Thuê hoạt động**

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

**2.13 . Chi phí trả trước**

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

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

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

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

**2.14 . Các khoản nợ phải trả**

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

**2.15 . Vay**

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

**2.16 . Chi phí đi vay**

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

1111  
CHI N  
CÔNG T  
HÀNG K  
A  
14-T

## 2.17 . Chi phí phải trả

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

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

## 2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

## 2.19 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

### *Doanh thu bán hàng*

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

**2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

**2.21 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

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

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

#### **2.22 . Chi phí tài chính**

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

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

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

#### **2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

#### **2.24 . Lãi trên cổ phiếu**

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

#### **2.25 . Các bên liên quan**

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

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

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

## 2.26 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

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

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

Tại ngày 31/12/2024, các khoản tương đương tiền có giá trị 16.500.000.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại thuyết minh số 20).

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Chứng khoán kinh doanh**

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

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2024.

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>	<b>3.530.000.000</b>	<b>(784.365.820)</b>	<b>3.530.000.000</b>	<b>(784.365.820)</b>
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	1.530.000.000	(105.785.820)	1.530.000.000	(105.785.820)
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy	2.000.000.000	(678.580.000)	2.000.000.000	(678.580.000)
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>7.302.706.060</b>	<b>(3.739.372.467)</b>	<b>7.302.706.060</b>	<b>(3.739.372.467)</b>
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng	5.300.770.000	(3.739.372.467)	5.300.770.000	(3.739.372.467)
- 70 cổ phiếu Công ty Cổ phần CIC39 (mã CK: C32) (*)	1.936.060	-	1.232.000	1.936.060
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
	<b>10.832.706.060</b>	<b>(4.523.738.287)</b>	<b>1.232.000</b>	<b>(4.523.738.287)</b>
				<b>1.176.000</b>

(\*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty này được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập báo cáo tài chính trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2024 và 29/12/2023. Còn các khoản đầu tư khác Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính còn lại do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**Đầu tư vào đơn vị khác**

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

(1) Công ty đang ngừng hoạt động và tiến hành các thủ tục giải thể. Tại thời điểm 31/12/2024, số trích dự phòng tổn thất được tính trên cơ sở bù trừ số vốn góp với số phải trả về tiền góp vốn đã thu hồi đang theo dõi ở chỉ tiêu Phải trả ngắn hạn khác (xem chi tiết tại Thuyết minh 19).

(2) Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước, với vốn điều lệ là 69.000.000.000 VND, trong đó Công ty Cổ phần Miền Đông cam kết góp 10% tương ứng 6.900.000.000 VND. Đến hết ngày 31/12/2024, Công ty đã góp được 2.000.000.000 VND.

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

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

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>6.384.269.010</b>	-	<b>6.384.269.010</b>	-
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	6.384.269.010	-	6.384.269.010	-
<b>Bên khác</b>	<b>17.159.408.284</b>	<b>(240.000.000)</b>	<b>17.311.045.084</b>	<b>(240.000.000)</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông Sài Gòn	13.479.625.915	-	13.479.625.915	-
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Biển Đông	1.049.500.000	-	1.049.500.000	-
Trả trước cho người bán khác	2.630.282.369	(240.000.000)	2.781.919.169	(240.000.000)
	<b>23.543.677.294</b>	<b>(240.000.000)</b>	<b>23.695.314.094</b>	<b>(240.000.000)</b>

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>				
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 (*)	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
	<b>500.000.000</b>	<b>(500.000.000)</b>	<b>500.000.000</b>	<b>(500.000.000)</b>

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



**8 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.175.342	-	23.306.576	-
Tạm ứng (*)	128.012.212.495	-	131.559.719.902	-
Ký cược, ký quỹ	60.000.000	-	60.000.000	-
Phải thu khác	991.360.556	(187.115.461)	1.039.077.565	(187.115.461)
	<b>129.072.748.393</b>	<b>(187.115.461)</b>	<b>132.682.104.043</b>	<b>(187.115.461)</b>
(*) Trong đó, khoản tạm ứng cho ông Phạm Văn Danh để mua đất phục vụ mở rộng mỏ đá Tân Mỹ với số tiền là 111.607.324.500 VND (diện tích đất đã mua 20,4 ha) và ông Thượng Văn Huyện với số tiền là 5.454.715.000 VND (diện tích đất đã mua 0,54 ha); khoản tạm ứng này đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.				
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<b>Bên liên quan</b>	<b>74.794.521</b>	<b>(74.794.521)</b>	<b>74.794.521</b>	<b>(74.794.521)</b>
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	74.794.521	(74.794.521)	74.794.521	(74.794.521)
<b>Bên khác</b>	<b>128.997.953.872</b>	<b>(112.320.940)</b>	<b>132.607.309.522</b>	<b>(112.320.940)</b>
Ông Phạm Văn Danh	111.607.324.500	-	116.901.910.000	-
Ông Thượng Văn Huyện	5.454.715.000	-	5.852.099.000	-
Tạm ứng của nhân viên khác	10.950.172.995	-	8.805.710.902	-
Phải thu khác	985.741.377	(112.320.940)	1.047.589.620	(112.320.940)
	<b>129.072.748.393</b>	<b>(187.115.461)</b>	<b>132.682.104.043</b>	<b>(187.115.461)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký quỹ với Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Bình Dương (*)	3.073.154.830	-	2.750.105.389	-
	<b>3.073.154.830</b>	<b>-</b>	<b>2.750.105.389</b>	<b>-</b>

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

**9 . NỢ XẤU**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>37.688.117.767</b>	-	<b>37.743.887.120</b>	<b>35.769.353</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	36.267.563.530	-	36.323.332.883	35.769.353
- Ban quản lý dự án thủy điện Buôn Tuasrah	918.650.763	-	918.650.763	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Song Khuê	501.903.474	-	501.903.474	-
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>240.000.000</b>	-	<b>240.000.000</b>	-
- Đỗ Thanh Việt	240.000.000	-	240.000.000	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>187.115.461</b>	-	<b>187.115.461</b>	-
- Công ty TNHH Đầu tư - xây dựng Miền Đông 3	74.794.521	-	74.794.521	-
- Công ty TNHH Đầu tư - xây dựng Miền Đông 1	75.202.880	-	75.202.880	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Song Khuê	37.118.060	-	37.118.060	-
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>500.000.000</b>	-	<b>500.000.000</b>	-
- Công ty TNHH Đầu tư - xây dựng Miền Đông 3	500.000.000	-	500.000.000	-
	<b>38.615.233.228</b>	-	<b>38.671.002.581</b>	<b>35.769.353</b>

**10 . HÀNG TỒN KHO**

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

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Dự án Khu dân cư tại Khu phố 3, phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa <sup>(1)</sup>	8.012.667.509	7.748.960.342
- Công trình Khu tái định cư 2,7 ha tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa <sup>(2)</sup>	2.542.619.288	2.542.619.288
- Công trình Tòa nhà văn phòng ITC2	-	4.137.506.914
- Công trình Trường Tiểu học Tân Bình B	-	877.297.128
- Công trình Trường Mẫu giáo Phú An	1.808.637.104	-
- Chi phí dở dang của Xí nghiệp đá	856.030.510	1.917.521.296
- Các công trình khác	1.668.741.134	16.382.825
	<b>14.888.695.545</b>	<b>17.240.287.793</b>

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

- Tên Dự án và địa điểm: Dự án Khu dân cư tại Khu phố 3, phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Miền Đông;
- Tổng mức đầu tư dự kiến (đã bao gồm thuế VAT) là 107.329.556 nghìn VND;
- Quy mô đất của dự án: 151.526,6 m<sup>2</sup>, gồm:
  - + Đất xây dựng nhà ở diện tích 89.252,5 m<sup>2</sup> gồm: Diện tích 76.457,3 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở, diện tích 11.780,9 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà chung cư và diện tích 1.014,3 m<sup>2</sup> đất bố trí tái định cư;
  - + Đất xây dựng hệ thống hạ tầng 61.080,2 m<sup>2</sup>;
  - + Đất cây xanh 1.193,9 m<sup>2</sup>;
- Tiến độ dự án đến ngày 31/12/2024: Công ty đã và đang thực hiện phân lô và bán đất nền trên phần diện tích 76.457,3 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở, 71.554,8 m<sup>2</sup> phần xây dựng chung cư không tiếp tục thực hiện đã được phép chuyển đổi thành 80 lô đất nền để bán. Số dư đến ngày 31/12/2024 gồm 11 lô đất nền với diện tích 1.146,4 m<sup>2</sup>.

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

- Tên Dự án và địa điểm: Dự án Xây dựng hạ tầng Khu tái định cư tại Khu phố 2, phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Miền Đông;
- Tổng mức đầu tư dự kiến (đã bao gồm thuế VAT) là 30.753.476.000 VND;
- Quy mô đất của dự án: 23.370 m<sup>2</sup>.
- Tiến độ dự án đến 31/12/2024: Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2794/QĐ-UBND ngày 27/08/2008; thu hồi để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng tại Quyết định số 4247/QĐ-UBND ngày 11/12/2008.  
Trong tổng diện tích dự án nói trên có khoảng 14.000m<sup>2</sup>, Công ty đã đầu tư hạ tầng và bàn giao lại cho UBND thành phố Biên Hòa 95 lô tái định cư. Diện tích còn lại khoảng 13.370 m<sup>2</sup> tương ứng với thu hồi đất của 77 hộ dân trong đó 53 hộ dân bị giải tỏa trắng, do đó tính khả thi không cao nên dự án đã bị ngưng triển khai thực hiện theo văn bản số 10259/UBND-ĐT ngày 31/10/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai.

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

**11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

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

**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**

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

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

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 7.909.245.732 VND.

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.303.928.793 VND.

**13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	608.300.000	575.318.900	1.183.618.900
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>608.300.000</b>	<b>575.318.900</b>	<b>1.183.618.900</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	478.282.188	478.282.188
- Khấu hao trong năm	-	41.236.712	41.236.712
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>519.518.900</b>	<b>519.518.900</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	608.300.000	97.036.712	705.336.712
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>608.300.000</b>	<b>55.800.000</b>	<b>664.100.000</b>

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

(\*) Quyền sử dụng đất lâu dài với diện tích 85,8 m<sup>2</sup> tại số N3/4, khu phố 1, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, được sử dụng để xây dựng nhà văn phòng. Giá trị quyền sử dụng đất này đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

**14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

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

**15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

**16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>519.215.646</b>	-
Công ty Cổ phần CIC39	519.215.646	-
<b>Bên khác</b>	<b>24.580.221.577</b>	<b>21.930.324.068</b>
Công ty Cổ phần VNDECO	14.277.195.435	14.277.195.435
Phòng Tài chính kế hoạch Thành phố Biên Hòa - Khu phố 2 (*)	2.940.000.000	2.940.000.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng thị xã Bến Cát	4.390.917.000	-
Viện Khoa học Lâm nghiệp Nam bộ	-	1.673.682.000
Các đối tượng khác	2.972.109.142	3.039.446.633
	<b>25.099.437.223</b>	<b>21.930.324.068</b>

(\*) 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).

**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**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	922.762.102	7.437.299.139	7.397.992.326	-	-	962.068.915	-	-	-	-	962.068.915
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.501.085.276	-	81.181.089	81.181.089	1.501.085.276	1.501.085.276	-	-	-	-	-	-
Thuế Thu nhập cá nhân	19.095.781	-	261.646.312	250.716.472	8.165.941	8.165.941	-	-	-	-	-	-
Thuế Tài nguyên	-	558.280.880	4.736.189.904	4.758.905.644	-	-	535.565.140	-	-	-	-	535.565.140
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	65.704.673	65.704.673	-	-	-	-	-	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	227.917.998	1.935.050.191	1.946.813.503	-	-	216.154.686	-	-	-	-	216.154.686
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	904.992.091	-	10.884.204.360	4.000.000.000	-	-	5.979.212.269	-	-	-	-	5.979.212.269
	<b>2.425.173.148</b>	<b>1.708.960.980</b>	<b>25.405.275.668</b>	<b>18.505.313.707</b>	<b>1.509.251.217</b>	<b>1.509.251.217</b>	<b>7.693.001.010</b>					

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



18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

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

(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.

**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**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**20 . CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN**

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>						
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	24.992.922.349	24.992.922.349	128.059.311.559	138.375.948.348	14.676.285.560	14.676.285.560
- Chi nhánh Đồng Nai <sup>(1)</sup>						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(2)</sup>	68.995.712.719	68.995.712.719	85.969.173.502	88.310.956.813	66.653.929.408	66.653.929.408
	<b>93.988.635.068</b>	<b>93.988.635.068</b>	<b>214.028.485.061</b>	<b>226.686.905.161</b>	<b>81.330.214.968</b>	<b>81.330.214.968</b>

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

(1) Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2024008/HDTD/QLN ngày 18/01/2024 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 14.676.285.560 VND;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay:
- + Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BO 085563 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 05/04/2013;
- + Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CC 901816 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp Hồ Chí Minh cấp ngày 20/06/2016;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 77+91, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 16+17+18+19+51+393+397, tờ bản đồ số 60, xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 732 tờ bản đồ số 60, Xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

(2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 47/2024/378264/HĐTD ngày 05/09/2024 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 60.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 66.653.929.408 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
  - Quyền khai thác mỏ đá xây dựng Tân Mỹ thuộc xã Tân Mỹ và xã Thường Tân, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
  - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thuê lại đất) số K514461 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/02/1998;
  - Hợp đồng thuê lại đất số 62/HĐTD/BG1 ký ngày 01/12/2004 giữa Công ty Xây dựng Miền Đông và Công ty Cổ phần Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi Biên Hòa) cùng các phụ lục kèm theo;
  - Giá trị thương mại Càng sông theo Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 231722 số vào sổ cấp GCN số CT26939 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/05/2018.
  - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 292710, CK 292723, CK 292724, CK 292725, CK 292726, CK 292727, CK 292749, CK 292762, CK 292763, CK 292772, BĐ 174975 số vào sổ cấp GCN CT 36658, CT 36671, CT 36672, CT 36673, CT 36674, CT 36676, CT 36697, CT 36710, CT 36711, CT 36720, CT 07209 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/04/2011 và ngày 24/10/2017.
  - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA632824 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/02/2021;
  - Giá trị thương mại Càng sông theo Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 231722 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT26939 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/05/2018.

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

**21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	108.890.310.000	1.453.130.042	(2.967.507.603)	41.364.613.115	21.697.789.696	170.438.335.250
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	(36.489.905.426)	(36.489.905.426)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.839.980.000	(5.839.980.000)	-
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2022	-	-	-	-	(6.194.868.600)	(6.194.868.600)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.382.964.100)	(1.382.964.100)
Tạm trích thù lao HĐQT năm 2023	-	-	-	-	(114.000.000)	(114.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>108.890.310.000</b>	<b>1.453.130.042</b>	<b>(2.967.507.603)</b>	<b>47.204.593.115</b>	<b>(28.323.928.430)</b>	<b>126.256.597.124</b>
Số dư đầu năm nay	108.890.310.000	1.453.130.042	(2.967.507.603)	47.204.593.115	(28.323.928.430)	126.256.597.124
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	3.976.580.095	3.976.580.095
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>108.890.310.000</b>	<b>1.453.130.042</b>	<b>(2.967.507.603)</b>	<b>47.204.593.115</b>	<b>(24.347.348.335)</b>	<b>130.233.177.219</b>

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

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần CIC39	32,0	34.851.500.000	32,0	34.851.500.000
Hợp tác xã Phúc Tài	18,2	19.780.800.000	12,2	13.280.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Tiến	13,8	15.026.000.000	13,8	15.026.000.000
Công đoàn Công ty Cổ phần CIC39	-	-	7,3	8.000.000.000
Võ Văn Lãnh	8,9	9.652.600.000	8,9	9.652.600.000
Các cổ đông khác	21,9	23.936.910.000	20,6	22.436.910.000
Cổ phiếu quỹ	5,2	5.642.500.000	5,2	5.642.500.000
	<b>100</b>	<b>108.890.310.000</b>	<b>100</b>	<b>108.890.310.000</b>

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	108.890.310.000	108.890.310.000
- Vốn góp cuối năm	108.890.310.000	108.890.310.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận</b>		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	194.108.190	144.067.080
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	-	6.194.868.600
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	6.194.868.600
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	(6.144.827.490)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	(6.144.827.490)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	<b>194.108.190</b>	<b>194.108.190</b>

**d) Cổ phiếu**

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

**e) Các quỹ công ty**

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

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

**b) Nợ khó đòi đã xử lý**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty TNHH Phúc Đạt	6.825.287.610	6.825.287.610
Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Điện Việt	150.000.000	150.000.000
Công ty Cổ phần Phước Ngọc Linh	217.814.599	217.814.599
Công ty Cổ phần Vương Nga	100.000.000	100.000.000
Công ty Telecom	115.047.135	115.047.135
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Hai Phước	116.162.628	116.162.628
Công ty Cổ phần Cơ giới Lắp máy và Xây dựng Vimeco	153.438.946	153.438.946
Các đối tượng khác	457.761.771	457.761.771
	<b>8.135.512.689</b>	<b>8.135.512.689</b>

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

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

**24 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

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

**25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

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

**26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

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

**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

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

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

30 . THU NHẬP KHÁC

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

31 . CHI PHÍ KHÁC

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



32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

### 33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2024.

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

### 34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

### 35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

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

#### Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
Đầu tư dài hạn	-	1.232.000	-	1.232.000
	-	<b>1.232.000</b>	-	<b>1.232.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Đầu tư dài hạn	-	1.176.000	-	1.176.000
	-	<b>1.176.000</b>	-	<b>1.176.000</b>

Rủi ro về lãi suất:

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

**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.411.969.814	-	-	21.411.969.814
Phải thu khách hàng, phải thu khác	157.612.103.841	3.073.154.830	-	160.685.258.671
	<b>179.024.073.655</b>	<b>3.073.154.830</b>	-	<b>182.097.228.485</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.753.567.305	-	-	15.753.567.305
Phải thu khách hàng, phải thu khác	197.149.865.631	2.750.105.389	-	199.899.971.020
	<b>212.903.432.936</b>	<b>2.750.105.389</b>	-	<b>215.653.538.325</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
Vay và nợ	81.330.214.968	-	-	81.330.214.968
Phải trả người bán, phải trả khác	68.045.811.787	-	-	68.045.811.787
Chi phí phải trả	10.439.955.271	-	-	10.439.955.271
	<b>159.815.982.026</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>159.815.982.026</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Vay và nợ	93.988.635.068	-	-	93.988.635.068
Phải trả người bán, phải trả khác	105.425.762.671	-	-	105.425.762.671
Chi phí phải trả	2.293.629.247	-	-	2.293.629.247
	<b>201.708.026.986</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>201.708.026.986</b>

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

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

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

**37 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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

**Công ty Cổ phần Miền Đông**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng N

**Báo cáo tài chính**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

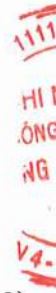
**38 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**

**Theo lĩnh vực kinh doanh**

	Kinh doanh khai thác đá	Thi công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Các hoạt động khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	159.360.145.258	46.356.315.819	4.500.000.000	18.454.991.971	228.671.453.048
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>60.151.270.876</b>	<b>(12.084.720.190)</b>	<b>405.905.447</b>	<b>4.663.266.459</b>	<b>53.135.722.592</b>
Tổng chi phí mua tài sản cố định	20.378.961.333	-	-	-	20.378.961.333
Tài sản bộ phận	207.904.186.801	41.394.927.069	16.502.559.581	-	265.801.673.451
Tài sản không phân bổ					60.171.643.588
<b>Tổng tài sản</b>	<b>207.904.186.801</b>	<b>41.394.927.069</b>	<b>16.502.559.581</b>	<b>-</b>	<b>325.973.317.039</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	29.111.008.538	64.713.042.209	3.375.153.759	-	97.199.204.506
Nợ phải trả không phân bổ					98.540.935.314
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>29.111.008.538</b>	<b>64.713.042.209</b>	<b>3.375.153.759</b>	<b>-</b>	<b>195.740.139.820</b>

**Theo khu vực địa lý**

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



**39 . NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

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

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

13-006-C.T.  
HÀNH  
Y TNHH  
KIỂM TOÁN  
ASC  
2 HỒ CHÁI

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


(\*) Bổ nhiệm ngày 15/04/2024

(\*\*) Miễn nhiệm ngày 15/04/2024.


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

#### 40 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

  
 Nguyễn Trọng Hiếu  
 Người lập

  
 Nguyễn Văn Vân  
 Kế toán trưởng

  
 Lê Đức Dũng  
 Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2025



**FINANCIAL STATEMENTS**

**MIEN DONG JOINT STOCK COMPANY**

for the fiscal year ended as at 31/12/2024  
*(audited)*





**MIEN DONG JOINT STOCK COMPANY**

Street No. 1, Bien Hoa 1 Industrial Zone, An Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province

---

**CONTENTS**

	<b>Pages</b>
Report of the Board of Management	02 - 03
Independent Auditors' Report	04
Audited Financial Statements	05 - 44
Statement of Financial Position	05 - 06
Statement of Income	07
Statement of Cash Flows	08 - 09
Notes to the Financial Statements	10 - 44

## **REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT**

The Board of Management of Mien Dong Joint Stock Company (“the Company”) presents its report and the Company’s Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2024.

### **THE COMPANY**

Mien Dong Joint Stock Company operates under Enterprise Registration Certificate joint stock company No. 3600256545 issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province dated 12 April 2006, 13th re-registered on 24 March 2023.

The Company’s head office is located at: Street No. 1, Bien Hoa 1 Industrial Zone, An Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province.

### **BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION**

The members of the Board of Directors during the year and to the reporting date are:

Mr. Vo Van Lanh	Chairman	
Mr. Le Duc Dung	Member	
Mr. Tran Binh Trong	Independent member	
Mr. Vo Duc Loi	Member	(appointed on 15/04/2024)
Mr. Tran Quoc Toan	Member	(appointed on 15/04/2024)
Mrs. Le Thi Quyet	Independent member	(resigned on 15/04/2024)
Mr. Do Viet Cuong	Independent Member	(resigned on 15/04/2024)

The members of the Board of Management during the year and to the reporting date are:

Mr. Le Duc Dung	General Director
Mr. Nguyen Van Minh	Vice General Director
Mr. Nguyen Van Van	Chief Accountant

The members of the Audit Committee are:

Mr. Tran Binh Trong	Chairman	(appointed on 15/04/2024)
Mrs. Le Thi Quyet	Chairman	(resigned on 15/04/2024)
Mr. Vo Duc Loi	Member	(appointed on 15/04/2024)
Mr. Tran Quoc Toan	Member	(appointed on 15/04/2024)
Mr. Do Viet Cuong	Member	(resigned on 15/04/2024)

### **LEGAL REPRESENTATIVE**

The legal representative of the Company during the year and until the preparation of this Financial Statements is Mr. Le Duc Dung – General Director.

**Mien Dong Joint Stock Company**

Street No. 1, Bien Hoa 1 Industrial Zone, An Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province

---

**AUDITORS**

The auditors of the AASC Auditing Firm Company Limited have taken the audit of the Financial Statements for the Company.

**STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE FINANCIAL STATEMENTS**

The Board of Management is responsible for the Financial Statements which give a true and fair view of the financial position of the Company, its operating results and its cash flows for the year. In preparing those Financial Statements, the Board of Management is required to:

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessary by the Board of Management and Board of Directors to ensure the preparation and presentation of Financial Statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Financial Statements;
- Prepare and present the Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the Financial Statements;
- Prepare the Financial Statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of Management is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Company, with reasonable accuracy at any time and to ensure that the Financial Statements comply with the current State's regulations. It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management confirms that the Financial Statements give a true and fair view of the financial position as at 31 December 2024, its operation results and cash flows for the fiscal year ended as at 31 December 2024 of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Financial Statements.

**Other commitments**

The Board of Management pledges that the Company complies with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 on detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities and the Company does not violate the obligations of information disclosure in accordance with the regulations of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on Securities Market and the Circular No. 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024 issued by the Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 96/2020/TT-BTC.

On behalf of the Board of Management



**Le Đức Dũng**  
General Director

*Dong Nai, 20 March 2025*

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: **Shareholders, the Board of Directors and the Board of Management of Mien Dong Joint Stock Company**

We have audited the Financial Statements of Mien Dong Joint Stock Company prepared on 18 March 2025, as set out on pages 05 to 44, including: Statement of Financial Position as at 31 December 2024, Statement of Income, Statement of Cash Flows for the fiscal year ended as at 31 December 2024 and Notes to the Financial Statements.

### The Board of Management's responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation and presentation of the Financial Statements that give a true and fair view in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Financial Statements and for such internal control as the Board of Management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with standards and ethical requirements; plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and presentation of Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Board of Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.


We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

### Auditors' opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of Mien Dong Joint Stock Company as at 31 December 2024, its operations results and its cash flows for the fiscal year ended as at 31 December 2024 in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the Financial Statements.



**Trần Trung Hiếu**  
Director  
Certificate of registration to audit practice  
No: 2202-2023-002-1  
Ho Chi Minh City, 20 March 2025



**Nguyen Thai**  
Auditor  
Certificate of registration to audit practice  
No: 1623-2023-002-1

## STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2024

Code	ASSETS	Note	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	<b>A. CURRENT ASSETS</b>		<b>224,831,519,722</b>	<b>270,895,702,104</b>
110	<b>I. Cash and cash equivalents</b>	03	<b>23,154,813,814</b>	<b>15,834,084,332</b>
111	1. Cash		6,654,813,814	6,339,775,934
112	2. Cash equivalents		16,500,000,000	9,494,308,398
120	<b>II. Short-term financial investments</b>	04	<b>314,500,000</b>	-
121	1. Trading securities		346,853,214	-
122	2. Provision for diminution in value of trading securities		(32,353,214)	-
130	<b>III. Short-term receivables</b>		<b>180,915,781,135</b>	<b>221,105,179,725</b>
131	1. Short-term trade receivables	05	66,414,588,676	102,862,994,816
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	23,543,677,294	23,695,374,094
135	3. Short-term lending receivables	07	500,000,000	500,000,000
136	4. Other short-term receivables	08	129,072,748,393	132,682,104,043
137	5. Provision for short-term doubtful debts		(38,615,233,228)	(38,635,233,228)
140	<b>IV. Inventories</b>	10	<b>15,635,621,701</b>	<b>29,135,498,604</b>
141	1. Inventories		15,635,621,701	29,135,498,604
150	<b>V. Other short-term assets</b>		<b>4,810,803,072</b>	<b>4,820,939,443</b>
151	1. Short-term prepaid expenses	14	247,324,294	172,195,621
152	2. Deductible VAT		3,054,227,561	2,223,570,674
153	3. Taxes and other receivables from State budget	17	1,509,251,217	2,425,173,148
200	<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>101,141,797,317</b>	<b>84,080,323,296</b>
210	<b>I. Long-term receivables</b>		<b>3,073,154,830</b>	<b>2,750,105,389</b>
216	1. Other long-term receivables	08	3,073,154,830	2,750,105,389
220	<b>II. Fixed assets</b>		<b>19,074,575,878</b>	<b>23,491,968,638</b>
221	1. Tangible fixed assets	12	18,410,475,878	22,786,631,926
222	- <i>Historical cost</i>		52,638,618,097	53,338,618,097
223	- <i>Accumulated depreciation</i>		(34,228,142,219)	(30,551,986,171)
227	2. Intangible fixed assets	13	664,100,000	705,336,712
228	- <i>Historical cost</i>		1,183,618,900	1,183,618,900
229	- <i>Accumulated amortization</i>		(519,518,900)	(478,282,188)
240	<b>IV. Long-term assets in progress</b>		<b>56,660,349,203</b>	<b>36,281,387,870</b>
242	1. Construction in progress	11	56,660,349,203	36,281,387,870
250	<b>V. Long-term financial investments</b>	04	<b>6,308,967,773</b>	<b>6,308,967,773</b>
252	1. Investments in joint ventures, associates		3,530,000,000	3,530,000,000
253	2. Investments in equity of other entities		7,302,706,060	7,302,706,060
254	3. Provision for devaluation of long-term investments		(4,523,738,287)	(4,523,738,287)
260	<b>VI. Other long-term assets</b>		<b>16,024,749,633</b>	<b>15,247,893,626</b>
261	1. Long-term prepaid expenses	14	16,024,749,633	15,247,893,626
270	<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>325,973,317,039</b>	<b>354,976,025,400</b>

## STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2024  
(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
300	<b>C. LIABILITIES</b>		<b>195,740,139,820</b>	<b>228,719,428,276</b>
310	<b>I. Current liabilities</b>		<b>195,740,139,820</b>	<b>228,719,428,276</b>
311	1. Short-term trade payables	15	61,236,136,393	99,834,398,216
312	2. Short-term prepayments from customers	16	25,099,437,223	21,930,324,068
313	3. Taxes and other payables to State budget	17	7,693,001,010	1,708,960,980
314	4. Payables to employees		2,127,960,606	2,464,966,287
315	5. Short-term accrued expenses	18	10,439,955,271	2,293,629,247
319	6. Other short-term payables	19	6,809,675,394	5,591,364,455
320	7. Short-term borrowings and finance lease liabilities	20	81,330,214,968	93,988,635,068
322	8. Bonus and welfare funds		1,003,758,955	907,149,955
400	<b>D. OWNER'S EQUITY</b>		<b>130,233,177,219</b>	<b>126,256,597,124</b>
410	<b>I. Owner's equity</b>	21	<b>130,233,177,219</b>	<b>126,256,597,124</b>
411	1. Contributed capital		108,890,310,000	108,890,310,000
411a	Ordinary shares with voting rights		108,890,310,000	108,890,310,000
412	2. Share premium		1,453,130,042	1,453,130,042
415	3. Treasury shares		(2,967,507,603)	(2,967,507,603)
418	4. Development and investment fund		47,204,593,115	47,204,593,115
421	5. Retained earnings		(24,347,348,335)	(28,323,928,430)
421a	Retained earnings accumulated to the previous year		(28,323,928,430)	8,279,976,996
421b	Retained earnings of the current year		3,976,580,095	(36,603,905,426)
440	<b>TOTAL CAPITAL</b>		<b>325,973,317,039</b>	<b>354,976,025,400</b>



Nguyen Trong Hieu  
Preparer



Nguyen Van Van  
Chief Accountant




Le Duc Dung  
General Director

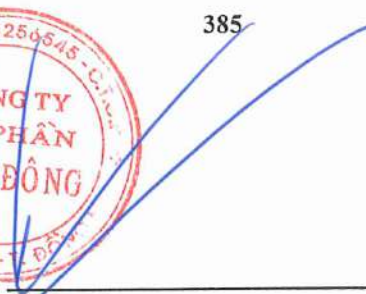
Dong Nai, 20 March 2025

**STATEMENT OF INCOME**  
*Year 2024*

Code	ITEMS	Note	Year 2024	Year 2023
			VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	23	228,714,556,869	277,002,949,678
02	2. Revenue deductions	24	43,103,821	-
10	3. Net revenue from sales of goods and rendering of services		228,671,453,048	277,002,949,678
11	4. Cost of goods sold and services rendered	25	175,535,730,456	221,260,060,509
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services		53,135,722,592	55,742,889,169
21	6. Financial income	26	226,232,464	668,379,650
22	7. Financial expenses	27	5,845,562,440	7,640,404,524
23	<i>In which: Interest expense</i>		5,793,585,395	7,633,360,235
25	8. Selling expenses	28	33,059,634,970	36,950,084,190
26	9. General and administrative expenses	29	8,771,295,810	46,373,147,066
30	10. Net profit from operating activities		5,685,461,836	(34,552,366,961)
31	11. Other income	30	116,379,811	143,081,930
32	12. Other expenses	31	1,744,080,463	2,005,516,539
40	13. Other profit		(1,627,700,652)	(1,862,434,609)
50	14. Total net profit before tax		4,057,761,184	(36,414,801,570)
51	15. Current corporate income tax expense	32	81,181,089	75,103,856
60	17. Profit after corporate income tax		<u>3,976,580,095</u>	<u>(36,489,905,426)</u>
70	18. Basic earnings per share		385	(3,534)

  
Nguyen Trong Hieu  
Preparer

  
Nguyen Van Van  
Chief Accountant

  
Le Duc Dung  
General Director  
Dong Nai, 20 March 2025



## STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2024

(Under indirect method)

Code	ITEMS	Note	Year 2024	Year 2023
			VND	VND
	<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
01	1. Profit before tax		4,057,761,184	(36,414,801,570)
	2. Adjustments for			
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		3,879,364,979	3,855,470,442
03	- Provisions		12,353,214	37,405,562,067
05	- Gains / losses from investment activities		(65,023,998)	(535,828,248)
06	- Interest expense		5,793,585,395	7,633,360,235
08	3. Operating profit before changes in working capital		13,678,040,774	11,943,762,926
09	- Increase/decrease in receivables		39,957,482,959	(14,688,940,384)
10	- Increase/decrease in inventories		13,499,876,903	1,767,841,599
11	- Increase/decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		(20,397,135,984)	(7,045,209,790)
12	- Increase/decrease in prepaid expenses		(851,984,680)	1,598,143,699
13	- Increase/decrease in trading securities		(346,853,214)	545,220,398
14	- Interest paid		(5,813,926,767)	(7,621,716,826)
15	- Corporate income tax paid		(81,181,089)	(3,135,744,559)
16	- Other receipts from operating activities		207,000,000	-
17	- Other payments on operating activities		(110,391,000)	(3,807,369,138)
20	Net cash flow from operating activities		39,740,927,902	(20,444,012,075)
	<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(20,378,961,333)	(3,221,983,023)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		418,181,818	790,500,000
27	3. Interest and dividend received		199,001,195	719,674,627
30	Net cash flow from investing activities		(19,761,778,320)	(1,711,808,396)



## STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2024  
 (Under indirect method)

Code	ITEMS	Note	Year 2024	Year 2023
			VND	VND
<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>				
33	1. Proceeds from borrowings		214,028,485,061	254,552,708,590
34	2. Repayment of principal		(226,686,905,161)	(239,080,952,577)
36	3. Dividends or profits paid to owners		-	(6,144,827,490)
40	<i>Net cash flow from financing activities</i>		<i>(12,658,420,100)</i>	<i>9,326,928,523</i>
50	Net cash flows in the year		7,320,729,482	(12,828,891,948)
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the year		15,834,084,332	28,662,976,280
70	Cash and cash equivalents at the end of the year	03	<u>23,154,813,814</u>	<u>15,834,084,332</u>



Nguyen Trong Hieu  
 Preparer



Nguyen Van Van  
 Chief Accountant




Le Duc Dung  
 General Director  
 Dong Nai, 20 March 2025

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

### 1 . GENERAL INFORMATION

#### Forms of Ownership

Mien Dong Joint Stock Company operates under Enterprise Registration Certificate joint stock company No. 3600256545 issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province dated 12 April 2006, 13th re-registered on 24 March 2023.

The Company's head office is located at: Street No. 1, Bien Hoa 1 Industrial Zone, An Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province.

The Company charter capital: VND 108,890,310,000, actual contributed capital as at 31 December 2024 is VND 108,890,310,000, equivalent to 10,889,031 shares with par value of VND 10,000 per share.

The number of employees of the Company as at 31 December 2024: 58 employees (as at 01 January 2024: 73 employees).

#### Business field

Engaged in stone mining and production, real estate business and construction activities.

#### Business activities

Stone mining and production, real estate business and construction activities.

#### Operations of the Company in the fiscal year affecting the Financial Statements

Due to the decrease in the volume of construction and acceptance of projects this year, the Company's construction and installation revenue decreased by VND 27,710 billion (equivalent to a decrease of 37.4%) and the revenue from selling stones also decreased, leading to a decrease in total revenue from sales and rendering of service this year of VND 48.29 billion (equivalent to 17.34%) compared to the previous year. The construction projects accepted by the Company during the year were delayed, resulting in additional costs, leading to an increase in the cost of construction activities and a loss of VND 12,084 billion in construction activities this year; however, because the selling price of the Company's stones this year is higher than last year, the Company has profit from this segment. In addition, current year the Company does not have to set aside provisions for doubtful debts like last year, so current year's management cost decreased by VND 37.6 billion. The above reasons lead to the Company's operation results this year with a profit before tax of VND 4,057 billion.

#### Structure of enterprises

The Company's member entities are as follows:	Address	Main business activities
Mien Dong Stone Production Enterprise	Binh Duong Province	Stone mining

### 2 . ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

#### 2.1 . Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from 01 January and ends as at 31 December.  
The Company maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND).

## **2.2 . Standards and Applicable Accounting Policies**

### *Applicable Accounting Policies*

The Company applies Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance and the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by the Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC.

### *Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System*

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplementary documents issued by the State. Financial Statements are prepared and presented in accordance with regulations of each standard and supplementary document as well as with current Accounting Standards and Accounting System.

## **2.3 . Basis for preparation of Financial Statements**

The Financial Statements are presented based on historical cost principle.

The Financial Statements of the Company are prepared based on summarization of transactions incurred of dependent accounting entities and the head office of the Company.

## **2.4 . Accounting estimates**

The preparation of the Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to financial reporting requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the date of the Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the fiscal year.

The estimates and assumptions that have a material impact in the Financial Statements include:

- Provision for doubtful debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Provision for payables;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision of financial investments;
- Estimated allocation of prepaid expenses;
- Estimated corporate income tax;

Such estimates and assumptions are continually evaluated. They are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that may have a financial impact on the Company and that are assessed by the Board of Management to be reasonable under the circumstances.

## **2.5 . Financial instruments**

### *Initial recognition*

#### Financial assets

Financial assets of the Company include cash, cash equivalents, trade receivables and other receivables, lendings, long-term investments. At initial recognition, financial assets are identified by purchasing price/issuing cost plus other expenses directly related to the purchase and issuance of those assets.



#### Financial liabilities

Financial liabilities of the Company include borrowings, trade payables, other payables and accrued expenses. At initial recognition, financial liabilities are determined by issuing price plus other expenses directly related to the issuance of those liabilities.

#### *Subsequent measurement after initial recognition*

Financial assets and financial liabilities are not revalued according to fair value at the end of the fiscal year because the Circular No. 210/2009/TT-BTC and prevailing statutory regulations require to present Financial statements and Notes to financial instruments but not provide any relevant instruction for assessment and recognition of fair value of financial assets and financial liabilities.

### 2.6 . Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand, demand deposits,

Cash equivalents are short-term investments with the maturity of not over than 03 months from the date of investment, that are highly liquid and readily convertible into known amount of cash and that are subject to an insignificant risk of conversion into cash.

### 2.7 . Financial investments

*Trading securities* are initially recognized at original cost which includes purchase prices plus any directly attributable transaction costs such as brokerage, transaction fee, cost of information provision, taxes, bank's fees and charges. After initial recognition, trading securities are measured at original cost less provision for diminution in value of trading securities. Upon liquidation or transfer, cost of trading securities is determined using first in first out method or weighted average method.

*Investments in subsidiaries, joint ventures or associates* are initially recognized at original cost. After initial recognition, value of these investments is measured at original cost less provision for devaluation of investments.

*Investments in other entities* comprise investments in equity instruments of other entities without having control, joint control, or significant influence on the investee. These investments are initially stated at original cost. After initial recognition, these investments are measured at original cost less provision for devaluation of investments.

Provision for devaluation of investments is made at the end of the year as follows:

- Investments in trading securities: provision shall be made on the basis of the excess of original cost of the investments recorded in the accounting book over their market value at the provision date.
- Investments in associates: provision for loss investments shall be made based on the Financial Statements of associates at the provision date.
- Long-term investments (other than trading securities) without significant influence on the investee: If the investment in listed shares or the fair value of the investment is determined reliably, provisions shall be made on the basis of the market value of the shares; if the fair value of the investment is not determined at the reporting date, provision shall be made based on the Financial Statements at the provision date of the investee.

**2.8 . Receivables**

The receivables shall be recorded in details in terms of due date, entities receivable, types of currency and other factors according to requirements for management of the Company. The receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables on the financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

The provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and for receivables that are not due but difficult to be recovered. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be based on the due date stipulated in the initial sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the case where the debts are not due but the debtor is in bankruptcy, in dissolution, or missing and making fleeing or estimating the possible losses.

**2.9 . Inventories**

Inventories are initially recognized at original cost including purchase price, processing cost and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the reporting date, inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

Net realizable value is estimated based on the selling price of the inventory minus the estimated costs for completing the products and the estimated costs needed for their consumption.

The cost of inventory is calculated by weighted average method.

Inventory is recorded by perpetual method.

Method for valuation of work in process at the end of the year: The value of work in progress is recorded based on actual cost incurred for each unfinished product, construction.

Provision for devaluation of inventories made at the end of the year is based on the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

**2.10 . Fixed assets**

Fixed assets (tangible and intangible) are initially stated at the historical cost. During the using time, fixed assets (tangible and intangible) are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.

*Subsequent measurement after initial recognition*

If these costs aument future economic benefits obtained from the use of tangible fixed assets are extended to their initial standards conditions, these costs are capitalized as an incremental in their historical cost.

Other costs incurred after tangible fixed assets have been put into operation such as repair, maintenance and overhaul costs are recognized in the Statement of Income in the year in which the costs are incurred.

Fixed assets are depreciated (amortised) using the straight-line method over their estimated useful life as follows:

- Buildings, structures	10 - 25 years
- Machinery, equipment	05 - 15 years
- Vehicles, Transportation equipment	06 - 10 years
- Office equipment and furniture	03 - 07 years
- Accounting software	05 years
- Long-term land use rights are not amortized	

**2.11 . Construction in progress**

Construction in progress includes fixed assets which is being purchased and constructed as at the balance sheet date and is recognised in historical cost. This includes costs of construction, installation of equipment and other direct costs.

**2.12 . Operating lease**

Operating leases is fixed asset leasing in which a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by the lessor. Payments made under operating leases are charged to the Statement of Income on a straight-line basis over the period of the lease.

**2.13 . Prepaid expenses**

The expenses incurred but related to operating results of several fiscal years are recorded as prepaid expenses and are allocated to the operating results in the following fiscal years.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each accounting period should be based on the nature of those expenses to select a reasonable allocation method and criteria.

Types of prepaid expenses include

- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than VND 30 million and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis from 12 months to 24 months.
- The cost of Tan My quarry is allocated according to the mining output.
- Mineral exploitation costs are amortized using the straight-line method over 24 months.
- Fixed asset repair costs are amortized using the straight-line method over a period of 36 months.

Other prepaid expenses are recorded at their historical costs and allocated on the straight-line basis from 12 to 24 months.

**2.14 . Payables**

The payables shall be recorded in details in terms of due date, entities payable, types of currency and other factors according to the requirements for management of the Company. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

**2.15 . Borrowings**

Borrowings shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and terms of borrowings . In case of borrowings denominated in foreign currency, they shall be recorded in details in terms of types of currency.

**2.16 . Borrowing costs**

Borrowing costs are recognized as operating expenses in the year, in which it is incurred excepting those which are directly attributable to the construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of that asset in accordance with VAS No. 16 "Borrowing costs". Besides, regarding borrowings serving the construction of fixed assets and investment properties, the interests shall be capitalized even when the construction duration is under 12 months.

### 2.17 . Accrued expenses

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the reporting year, but the payments for such goods or services have not been made and other payables such as interest expenses, accrued for construction costs, etc. which are recorded as operating expenses of the reporting year.

The recording of accrued expenses as operating expenses during the year shall be carried out under the matching principle between revenues and expenses during the year. Accrued expenses are settled with actual expenses incurred. The difference between accrued and actual expenses is reverted.

### 2.18 . Owner's equity

Provision for payables is only recognized when meeting all of the following conditions:

Share premium is recorded at the difference between the par value with costs directly attributable to the issuance of shares and issue price of shares (including the case of re-issuing treasury shares) and can be a positive premium (if the issue price is higher than par value and costs directly attributable to the issuance of shares) or negative premium (if the issue price is lower than par value and costs directly attributable to the issuance of shares).

Treasury shares bought before the effective date of the Securities Law 2019 (01 January 2021) are shares issued by the Company and bought-back by itself, but these are not cancelled and may be re-issued subsequently in accordance with the Law on Securities. Treasury shares bought after 01 January 2021 will be cancelled and adjusted to reduce equity.

Retained earnings are used to present the Company's operating results (profit, loss) after corporate income tax and profits appropriation or loss handling of the Company.

Dividends to be paid to shareholders are recognised as a payable in Statement of Financial Position after the announcement of dividend payment from the Board of Directors and announcement of cut-off date for dividend payment of Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

### 2.19 . Revenue

Revenue is recognized to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured regardless of when payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates, and sales returns. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

#### *Revenue from sales of goods:*

- The majority of risks and benefits associated with the right to own the products or goods have been transferred to the buyer;
- The Company no longer holds the right to manage the goods as the goods owner, or the right to control the goods;

#### *Revenue from rendering of services*

- The percentage of completion of the transaction at the Balance sheet date can be measured reliably;

*Revenue from construction contract*

The construction contract stipulates that the contractor is paid based on the value of the completed work. When the construction contract's performance results can be reliably determined and confirmed by the customer, the revenue and expenses related to the contract are recognized corresponding to the portion of the work completed and confirmed by the customer during the year, as reflected in the issued invoice.

Increases, decreases during contract execution, bonuses, and other payments are only included in revenue when agreed upon with the customer.

*Financial income*

Financial incomes include income from interest, dividends and other financial gains by the Company shall be recognised when the two conditions are satisfied:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- The amount of the revenue can be measured reliably.

Dividend income shall be recognised when the Company's right to receive dividend is established.

**2.20 . Revenue deductions**

Revenue deductions from sales and service provisions arising in theyear include: Trade discounts and sales discounts.

Trade discounts and sales discounts incurred in the same year of consumption of products, goods and services are adjusted a decrease in revenue in the incurring year. In case products, goods and services are sold from the previous year, until the next year are incurred deductible items, the Company records a decrease in revenue under the principles: If incurred prior to the issuance of the Financial Statements then record a decrease in revenue on the Financial Statements of the reporting year (the previous year); and if incurred after the release of the Financial Statements then record a decrease in revenue of incurring year (the next year).

**2.21 . Cost of goods sold and services rendered**

Cost of goods sold and services rendered are cost of finished goods, merchandises, materials sold or services rendered during the year, and recorded on the basis of matching with revenue and on a prudence basis. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, labour cost and fixed manufacturing overheads not allocated to the value of inventory, provision for devaluation of inventory, abnormal expenses and losses of inventories after deducting the responsibility of collective and individuals concerned, etc. is recognized fully and promptly into cost of goods sold in the year even when products and goods have not been determined as sold.

The expense accrual to estimate the cost of real estate must comply with the following principles:

- The accrued expenses have been stated in approved budget and actually arisen but there are insufficient dossiers and documents for acceptance;
- The expense accrual is only aimed at calculating the cost of real estate that has been completed during the year and meets all requirements for revenue recognition;





#### **2.22 . Financial expenses**

Items recorded into financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
- Provision for diminution in value of trading securities price; provision for losses from investment in other entities, etc.

The above items are recorded by the total amount arising in the year without offsetting against financial income.

#### **2.23 . Corporate income tax**

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during the year and current corporate income tax rate.

The fiscal year ended as at 31 December 2024, the Company applies the corporate income tax rate of 20% for the operating activities which has taxable income.

#### **2.24 . Earnings per share**

Basic earnings per share are calculated by dividing net profit or loss after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund and allowance for Board of Management) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

#### **2.25 . Related Parties**

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Company's related parties include:

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel of the Company, the close family members of these individuals;
- Enterprises due to the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting rights or have significant influence on the Company.

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of the Financial Statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

## 2.26 . Segment information

A segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in providing an individual or group of related products or services (business segment), or providing products or services within a particular economic environment (geographical segment). Each segment is subject to risks and returns that are different from other ones.

Segment information should be prepared in conformity with the accounting policies adopted for preparing and presenting the financial statements of the Company in order to help users of the Financial Statements better understand and make more informed judgements about the Company as a whole.

## 3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Cash on hand	1,742,844,000	80,517,027
Demand deposits	4,911,969,814	6,259,258,907
Cash equivalents (*)	16,500,000,000	9,494,308,398
	<u>23,154,813,814</u>	<u>15,834,084,332</u>

(\*) As at 31/12/2024, cash equivalents are term deposits with the term of 01 month with the amount of VND 16,500,000,000 at commercial banks with interest of 3.4% / year to 3.5% / year.

At 31 December 2024, the cash equivalents worth VND 16,500,000,000 are being used as collaterals for short-term borrowings from the bank (Detailed as in Note No. 20)

4 . FINANCIAL INVESTMENT	31/12/2024		01/01/2024	
	Original cost	Fair value	Provision	Fair value
a) Trading securities	VND	VND	VND	VND
3,400 Share of Danang Rubber (Stock code: DRC)	102,013,294	96,900,000	(5,113,294)	-
17,000 Share of Saigon – Hanoi Securities (Stock code: SHS)	244,839,920	217,600,000	(27,239,920)	-
	<b>346,853,214</b>	<b>314,500,000</b>	<b>(32,353,214)</b>	<b>-</b>

The fair value of trading securities are closing price listed on HOSE as at 31 December 2024.

b) Investments in equity of other entities	31/12/2024		01/01/2024	
	Original cost	Fair value	Provision	Fair value
Investments in Associates	VND	VND	VND	VND
- Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	3,530,000,000	(784,365,820)		(784,365,820)
- Mien Dong JSC - Electro Mechanical Machinery	1,530,000,000	(105,785,820)		(105,785,820)
Investments in equity of other entities	2,000,000,000	(678,580,000)		(678,580,000)
- Mien Dong Infrastructure Investment JSC	7,302,706,060	(3,739,372,467)		(3,739,372,467)
- CIC39 Corporation (Stock code: C32) (*)	5,300,770,000	(3,739,372,467)		(3,739,372,467)
- Tien Phuoc Construction Consultant Co., Ltd	1,936,060	-	1,232,000	-
	2,000,000,000	-		-
	<b>10,832,706,060</b>	<b>(4,523,738,287)</b>	<b>1,232,000</b>	<b>(4,523,738,287)</b>
				<b>1,176,000</b>

(\*) The fair value of financial investments are closing price listed on HOSE as at 29 December 2023 and 31 December 2024. Investments in equity of other entities, the Company has not determined the fair value of financial investments since Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System has not provided any detailed guidance on the determination of the fair value.

**Investments in equity of other entities**

Name of entities received capital	Place of establishment and operation	Rate of interest	Rate of voting rights	Principle activities
<b>Associates</b>				
Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	Dong Nai Province	48.00%	48.00%	Construction
Mien Dong JSC - Electro mechanical machinery (1)	Dong Nai Province	40.82%	40.82%	Mechanical and Electrical Engineering
<b>Others</b>				
Mien Dong Infrastructure Investment JSC	Dong Nai Province	10.45%	10.45%	Infrastructure investment
Tien Phuoc Construction Consultant Co., Ltd (2)	Binh Phuoc Province	10.00%	10.00%	Mineral Mining

(1) The Company is ceasing operations and carrying out dissolution procedures. As at 31 December 2024, the loss provision is calculated based on offsetting the contributed capital with the amount payable for recovered capital contributions being monitored in the Other short-term payables indicator (Detail as in Note No. 19).

(2) The Company contributes capital to establish Tien Phuoc Construction Minerals Joint Stock Company, with a charter capital of VND 69,000,000,000, in which Mien Dong Joint Stock Company commits to contribute 10%, equivalent to VND 6,900,000,000. By 31 December 2024, the Company has contributed VND 2,000,000,000.

**5 . SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<b>Related parties</b>	<b>243,417,661</b>	<b>-</b>	<b>9,986,772,587</b>	<b>-</b>
CIC39 Corporation	243,417,661	-	9,986,772,587	-
<b>Other parties</b>	<b>66,171,171,015</b>	<b>(37,688,117,767)</b>	<b>92,876,222,229</b>	<b>(37,708,117,767)</b>
LDG Investment JSC	36,267,563,530	(36,267,563,530)	36,323,332,883	(36,287,563,530)
Sai Gon Telecommunication & Technologies Corporation	7,014,112,787	-	14,051,936,755	-
Tan Uyen City Area Construction Investment Project Management Unit	-	-	13,050,154,000	-
Di An City Area Construction Investment Project Management Unit	4,907,323,083	-	6,394,654,437	-
Others	17,982,171,615	(1,420,554,237)	23,056,144,154	(1,420,554,237)
	<b>66,414,588,676</b>	<b>(37,688,117,767)</b>	<b>102,862,994,816</b>	<b>(37,708,117,767)</b>

6 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<b>Related parties</b>	<b>6,384,269,010</b>	-	<b>6,384,269,010</b>	-
Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	6,384,269,010	-	6,384,269,010	-
<b>Other parties</b>	<b>17,159,408,284</b>	<b>(240,000,000)</b>	<b>17,311,045,084</b>	<b>(240,000,000)</b>
Sai Gon Eastern Construction Joint Stock Company	13,479,625,915	-	13,479,625,915	-
Bien Dong Construction Designing Surveying Co., Ltd	1,049,500,000	-	1,049,500,000	-
Others	2,630,282,369	(240,000,000)	2,781,919,169	(240,000,000)
	<u><u>23,543,677,294</u></u>	<u><u>(240,000,000)</u></u>	<u><u>23,695,314,094</u></u>	<u><u>(240,000,000)</u></u>

7 . SHORT-TERM LENDING RECEIVABLES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<b>Related parties</b>				
Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd (*)	500,000,000	(500,000,000)	500,000,000	(500,000,000)
	<u><u>500,000,000</u></u>	<u><u>(500,000,000)</u></u>	<u><u>500,000,000</u></u>	<u><u>(500,000,000)</u></u>

(\*) The lending to Mien Dong 3 Investment - Construction Co., Ltd. according to the Official Letter No. 02/MD3-TCKT dated 05/04/2016; interest rate of 10% per annum; lending term under 12 months; purpose of supplementing business operating capital; the lending security is in the form of a credit guarantee.

**8 . OTHER RECEIVABLES**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Short-term</b>				
<i>a.1) Details by contents</i>				
Receivables from interest of deposits, lendings	9,175,342	-	23,306,576	-
Advances (*)	128,012,212,495	-	131,559,719,902	-
Deposits	60,000,000	-	60,000,000	-
Others	991,360,556	(187,115,461)	1,039,077,565	(187,115,461)
	<u>129,072,748,393</u>	<u>(187,115,461)</u>	<u>132,682,104,043</u>	<u>(187,115,461)</u>
<i>a.2) Detail by object</i>				
<i>Related parties</i>	<i>74,794,521</i>	<i>(74,794,521)</i>	<i>74,794,521</i>	<i>(74,794,521)</i>
Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	74,794,521	(74,794,521)	74,794,521	(74,794,521)
<i>Other parties</i>	<i>128,997,953,872</i>	<i>(112,320,940)</i>	<i>132,607,309,522</i>	<i>(112,320,940)</i>
Mr. Pham Van Danh	111,607,324,500	-	116,901,910,000	-
Mr. Thuong Van Huyen	5,454,715,000	-	5,852,099,000	-
Advances to others	10,950,172,995	-	8,805,710,902	-
Others	985,741,377	(112,320,940)	1,047,589,620	(112,320,940)
	<u>129,072,748,393</u>	<u>(187,115,461)</u>	<u>132,682,104,043</u>	<u>(187,115,461)</u>
<b>b) Long-term</b>				
Deposit with Binh Duong Provincial Environmental Protection Fund (*)	3,073,154,830	-	2,750,105,389	-
	<u>3,073,154,830</u>	<u>-</u>	<u>2,750,105,389</u>	<u>-</u>

(\*) This is a deposit for the Binh Duong Provincial Environmental Protection Fund for environmental improvement and restoration in mineral exploitation activities.

9 . DOUBTFUL DEBTS

	31/12/2024		01/01/2024	
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value
	VND	VND	VND	VND
Total value of receivables and debts that are overdue or not due but difficult to be recovered				
<b>Trade receivables</b>	<b>37,688,117,767</b>	-	<b>37,743,887,120</b>	<b>35,769,353</b>
- LDG Investment JSC	36,267,563,530	-	36,323,332,883	35,769,353
- Buon Tuasrah Hydroelectric Project Management Unit	918,650,763	-	918,650,763	-
- Song Khue Corporation	501,903,474	-	501,903,474	-
<b>Prepayments to suppliers</b>	<b>240,000,000</b>	-	<b>240,000,000</b>	-
- Do Thanh Viet	240,000,000	-	240,000,000	-
<b>Other receivables</b>	<b>187,115,461</b>	-	<b>187,115,461</b>	-
- Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	74,794,521	-	74,794,521	-
- Mien Dong 1 Construction and Investment Co., Ltd	75,202,880	-	75,202,880	-
- Song Khue Corporation	37,118,060	-	37,118,060	-
<b>Lendings receivables</b>	<b>500,000,000</b>	-	<b>500,000,000</b>	-
- Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	500,000,000	-	500,000,000	-
	<b>38,615,233,228</b>	-	<b>38,671,002,581</b>	<b>35,769,353</b>

10 . INVENTORIES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Raw materials	647,697,216	-	755,852,632	-
Tools, supplies	73,000,000	-	73,000,000	-
Work in progress (*)	14,888,695,545	-	17,240,287,793	-
Goods	26,228,940	-	7,182,032,203	-
Real estate goods	-	-	3,884,325,976	-
	<b>15,635,621,701</b>	-	<b>29,135,498,604</b>	-

(*) Details of work in progress	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- The residential project in Quarter 3, Long Binh Tan Ward, Bien Hoa City <sup>(1)</sup>	8,012,667,509	7,748,960,342
- The 2.7ha resettlement project in Long Binh Tan Ward, Bien Hoa City <sup>(2)</sup>	2,542,619,288	2,542,619,288
- ICT2 Building Project	-	4,137,506,914
- Tan Binh B Primary School Project	-	877,297,128
- Phu An Kindergarten Project	1,808,637,104	-
- Work-in-progress costs of the Stone Enterprise	856,030,510	1,917,521,296
- Others	1,668,741,134	16,382,825
	<b><u>14,888,695,545</u></b>	<b><u>17,240,287,793</u></b>

(1) Residential Area Project at Quarter 3, Long Binh Tan Ward, Bien Hoa City under Decision No. 1634/QD.CT.UBT dated 23 May 2002, issued by the People's Committee of Dong Nai Province.

- Project name and location: Residential Area Project at Quarter 3, Long Binh Tan Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province;
- Investor: Mien Dong Joint Stock Company;
- Estimated Total Investment (including VAT): VND 107,329,556 thousand.
- Land Area: 151,526.6 m<sup>2</sup>, including:
  - + Residential Construction Land: 89,252.5 m<sup>2</sup>, comprising 76,457.3 m<sup>2</sup> for residential housing, 11,780.9 m<sup>2</sup> for apartment buildings, and 1,014.3 m<sup>2</sup> for resettlement.
  - + Infrastructure Construction Land: 61,080.2 m<sup>2</sup>;
  - + Greenery Land: 1,193.9 m<sup>2</sup>;
- Project Progress as at 31 December 2024: The Company has been subdividing and selling plots on the 76,457.3 m<sup>2</sup> of residential construction land. The 71,554.8 m<sup>2</sup> initially designated for apartment buildings has been permitted for conversion into 80 land plots for sale. The remaining balance as of December 31, 2024, includes 11 plots with a total area of 1,146.4 m<sup>2</sup>.



- (2) The State allocates land to the Company for infrastructure development, which will then be handed over to the People's Committee of Bien Hoa city for resettlement arrangements. Detailed information about the project is as follows:
- Project name and location: Infrastructure Construction Project for the Resettlement Area at Quarter 2, Long Binh Tan Ward, Bien Hoa City;
  - Investor: Mien Dong Joint Stock Company;
  - Estimated total investment (including VAT): VND 30,753,476,000.
  - Land area: 23,370 m<sup>2</sup>.
  - Project progress as at 31 December 2024: The project was approved with a detailed construction plan at a 1/500 scale by the Dong Nai Provincial People's Committee under Decision No. 2794/QD-UBND dated 27 August 2008. The land was reclaimed for compensation, support, resettlement, and site clearance as per Decision No. 4247/QD-UBND dated 11 December 2008. Of the total project area, about 14,000 m<sup>2</sup> has been developed with infrastructure and handed over to the People's Committee of Bien Hoa City, providing 95 resettlement plots. The remaining 13,370 m<sup>2</sup>, which involves the land of 77 households (53 of which faced complete relocation), was deemed infeasible, and the project was suspended according to Official Document No. 10259/UBND-ĐT dated 31 October 2016, by the Dong Nai Provincial People's Committee.

Currently, the company is finalizing the settlement of project expenses with the People's Committee of Bien Hoa City, Dong Nai Province (detailed as in Note No. 16).

#### 11 . CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Tan My Quarry Expansion Cost	47,328,680,768	28,659,394,435
- Expansion of internal quarry roads	6,806,698,750	5,140,198,750
- Construction of Tan My 12 Road	2,479,969,685	2,479,969,685
- Other	45,000,000	1,825,000
	<u>56,660,349,203</u>	<u>36,281,387,870</u>

**12 . TANGIBLE FIXED ASSETS**

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Transportation equipment	Management equipment	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Historical cost</b>					
Beginning balance	19,788,906,182	22,626,986,403	10,335,375,904	587,349,608	53,338,618,097
- Liquidation, disposal	-	-	(700,000,000)	-	(700,000,000)
<b>Ending balance</b>	<b>19,788,906,182</b>	<b>22,626,986,403</b>	<b>9,635,375,904</b>	<b>587,349,608</b>	<b>52,638,618,097</b>
<b>Accumulated depreciation</b>					
Beginning balance	10,874,346,290	12,841,911,571	6,248,378,702	587,349,608	30,551,986,171
- Depreciation in the year	1,005,314,160	1,758,344,020	1,074,470,087	-	3,838,128,267
- Liquidation, disposal	-	-	(161,972,219)	-	(161,972,219)
<b>Ending balance</b>	<b>11,879,660,450</b>	<b>14,600,255,591</b>	<b>7,160,876,570</b>	<b>587,349,608</b>	<b>34,228,142,219</b>
<b>Carrying amount</b>					
Beginning balance	8,914,559,892	9,785,074,832	4,086,997,202	-	22,786,631,926
<b>Ending balance</b>	<b>7,909,245,732</b>	<b>8,026,730,812</b>	<b>2,474,499,334</b>	<b>-</b>	<b>18,410,475,878</b>

*In which:*

- The carrying amount of tangible fixed assets pledged as collaterals for borrowings at the end of the year: VND 7,909,245,732.
- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 6,303,928,793.

**13 . INTANGIBLE FIXED ASSETS**

	Land use rights (*)	Computer software	Total
	VND	VND	VND
<b>Historical cost</b>			
Beginning balance	608,300,000	575,318,900	1,183,618,900
<b>Ending balance</b>	<b>608,300,000</b>	<b>575,318,900</b>	<b>1,183,618,900</b>
<b>Accumulated amortization</b>			
Beginning balance	-	478,282,188	478,282,188
- Amortization in the year	-	41,236,712	41,236,712
<b>Ending balance</b>	<b>-</b>	<b>519,518,900</b>	<b>519,518,900</b>
<b>Carrying amount</b>			
Beginning balance	608,300,000	97,036,712	705,336,712
<b>Ending balance</b>	<b>608,300,000</b>	<b>55,800,000</b>	<b>664,100,000</b>

- The carrying amount of intangible fixed assets pledged as collaterals for borrowings at the end of the year: VND 608,300,000.

- Cost of fully depreciated intangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 177,848,900.

(\*) Long-term land use rights with an area of 85.8 m2 at No. N3/4, Quarter 1, Long Binh Tan Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province, are used to build office buildings. The value of this land use rights is being mortgaged to secure the Company's borrowings.

**14 . PREPAID EXPENSES**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Short-term</b>		
Environmental compensation costs	136,437,500	-
Others	110,886,794	172,195,621
	<b>247,324,294</b>	<b>172,195,621</b>
<b>b) Long-term</b>		
Costs of Tan My Quarry Project (*)	3,163,533,242	12,032,586,170
Relocation costs, business restructuring costs	10,884,204,360	-
Others	1,977,012,031	3,215,307,456
	<b>16,024,749,633</b>	<b>15,247,893,626</b>

(\*) Tan My quarry project in Tan My and Thuong Tan communes, Tan Uyen district, Binh Duong province, with a total area of 60.55 hectares. Project costs include construction investment consulting costs (survey, exploration, cost estimates, etc.), compensation and site clearance costs, etc., allocated according to mining output. The project is granted a mining license with a mining period of 9.5 years from 01 February 2016.

15 . SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
<b>Related parties</b>	<b>36,615,150,384</b>	<b>36,615,150,384</b>	<b>58,005,644,691</b>	<b>58,005,644,691</b>
CIC39 Corporation	36,615,150,384	36,615,150,384	58,005,644,691	58,005,644,691
<b>Other parties</b>	<b>24,620,986,009</b>	<b>24,620,986,009</b>	<b>41,828,753,525</b>	<b>41,828,753,525</b>
PST Construction and Trading services Co., Ltd	1,730,900,030	1,730,900,030	2,997,348,804	2,997,348,804
Mien Dong 1 Construction and Investment Co., Ltd	8,051,227,874	8,051,227,874	7,932,131,438	7,932,131,438
Hoang Ngoc Anh Private Enterprise	475,878,355	475,878,355	1,867,193,974	1,867,193,974
Dai Loc Phat Construction Trading Services JSC	640,134,592	640,134,592	2,852,189,744	2,852,189,744
Phuc Tai Cooperative	1,205,230,312	1,205,230,312	1,278,049,914	1,278,049,914
Others	12,517,614,846	12,517,614,846	24,901,839,651	24,901,839,651
	<b>61,236,136,393</b>	<b>61,236,136,393</b>	<b>99,834,398,216</b>	<b>99,834,398,216</b>

16 . SHORT-TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Related parties</b>	<b>519,215,646</b>	-
CIC39 Corporation	519,215,646	-
<b>Other parties</b>	<b>24,580,221,577</b>	<b>21,930,324,068</b>
VNDECO Joint Stock Company	14,277,195,435	14,277,195,435
Finance and Planning department, Bien Hoa City - Block 2 (*)	2,940,000,000	2,940,000,000
Board of Ben Cat Town Construction Investment project Management	4,390,917,000	-
Southern Institute of Forestry Science	-	1,673,682,000
Others	2,972,109,142	3,039,446,633
	<b>25,099,437,223</b>	<b>21,930,324,068</b>

(\*) Payables related to the construction contract of the 2.7-hectare resettlement area in Long Binh Tan ward, Bien Hoa city (Note No. 10).

Mien Dong Joint Stock Company  
Street No. 1, Bien Hoa 1 Industrial Zone, An Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province

**17 . TAXES AND PAYABLES FROM STATE BUDGET**

	Opening receivable	Payables in the year	Actual payment in the year	Closing receivables	Tax payable at the end of the year
	VND	VND	VND	VND	VND
Value added tax	-	7,437,299,139	7,397,992,326	-	962,068,915
Corporate income tax	1,501,085,276	81,181,089	81,181,089	1,501,085,276	-
Personal income tax	19,095,781	261,646,312	250,716,472	8,165,941	-
Natural resource tax	-	4,736,189,904	4,758,905,644	-	535,565,140
Land tax and land rental	-	65,704,673	65,704,673	-	-
Environmental protection tax	-	1,935,050,191	1,946,813,503	-	216,154,686
Other taxes	-	4,000,000	4,000,000	-	-
Fees, charges and other payables	904,992,091	10,884,204,360	4,000,000,000	-	5,979,212,269
	<b>2,425,173,148</b>	<b>25,405,275,668</b>	<b>18,505,313,707</b>	<b>1,509,251,217</b>	<b>7,693,001,010</b>

The Company's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations on many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

18 . SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Interest expense	84,996,897	105,338,269
- Accrued expenses for construction costs of work in progress	9,942,108,608	1,813,575,053
- Accrued expenses for Quarry cost	370,514,490	-
- Other accrued expenses	42,335,276	374,715,925
	<b>10,439,955,271</b>	<b>2,293,629,247</b>

19 . SHORT-TERM OTHER PAYABLES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<i>a.1) Details by content</i>		
- Trade union fund	46,455,782	48,753,862
- Social insurance	-	-
- Short-term deposits, collateral received	446,500,000	341,500,000
- Dividend, profit payables	194,108,190	194,108,190
- Payables for Compensation Council of Ward 2 <sup>(1)</sup>	1,393,002,000	1,393,002,000
- Payables for Mien Dong JSC - Electro mechanical machinery <sup>(2)</sup>	1,321,420,000	1,321,420,000
- Others	3,408,189,422	2,292,580,403
	<b>6,809,675,394</b>	<b>5,591,364,455</b>
<i>a.2) Details by object</i>		
<b>Related parties</b>	<b>2,975,160,592</b>	<b>1,809,320,858</b>
- Mien Dong JSC - Electro mechanical machinery <sup>(2)</sup>	1,321,420,000	1,321,420,000
- CIC39 Corporation	1,653,740,592	487,900,858
<b>Others</b>	<b>3,834,514,802</b>	<b>3,782,043,597</b>
- Shareholders of the Company	194,108,190	194,108,190
- Compensation Council of Ward 2 <sup>(1)</sup>	1,393,002,000	1,393,002,000
- Others	2,247,404,612	2,194,933,407
	<b>6,809,675,394</b>	<b>5,591,364,455</b>

(1) Payables related to the construction contract of the 2.7-hectare resettlement area in Long Binh Tan ward, Bien Hoa city (Details as in Note No. 10).

(2) This is the recovery of a part of the invested capital received in cash because Mien Dong JSC - Electro mechanical machinery is ceasing operations and carrying out dissolution procedures.

20 . SHORT-TERM BORROWINGS

	01/01/2024		During the year		31/12/2024	
	Outstanding balance		Increase		Outstanding balance	
	VND	Amount can be paid	VND	VND	VND	Amount can be paid
		VND			VND	VND
<b>Short-term borrowings</b>						
- JSC Bank for Foreign Trade of Vietnam - Dong Nai Branch <sup>(1)</sup>	24,992,922,349	24,992,922,349	128,059,311,559	138,375,948,348	14,676,285,560	14,676,285,560
- Joint stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Dong Nai Branch. <sup>(2)</sup>	68,995,712,719	68,995,712,719	85,969,173,502	88,310,956,813	66,653,929,408	66,653,929,408
	<u>93,988,635,068</u>	<u>93,988,635,068</u>	<u>214,028,485,061</u>	<u>226,686,905,161</u>	<u>81,330,214,968</u>	<u>81,330,214,968</u>

Detailed information on long-term borrowings is as follows

(1) The Lending contract No. 2024008/HDTD/QLN dated 18/01/2024, with JSC Bank for Foreign Trade of Vietnam - Dong Nai Branch, has the following detailed terms:

- Credit limit: VND 35,000,000,000;
- Borrowing purpose : To supplement working capital;
- Borrowing term: 12 months;
- Interest rate: According to each debt acknowledgment document;
- Outstanding principal at the end of the year: VND 14,676,285,560;
- Forms of guarantee:
  - + Land use rights, house ownership, and other assets attached to the land under the mortgage contract No. BO 085563 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Dong Nai Province on 05 April 2013;
  - + Land use rights, house ownership, and other assets attached to the land under the mortgage contract No. CC 901816 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Ho Chi Minh City on 20 June 2016;
  - + Land use right certificate, house ownership, and other assets attached to the following plots: Plot No. 77+91, Map No. 12, and Plot No. 16+17+18+19+51+393+397, Map No. 60, Tan My Commune, Bac Tan Uyen District, Binh Duong Province;
  - + Land use right certificate, house ownership, and other assets attached to Plot No. 732, Map No. 60, Tan My Commune, Bac Tan Uyen District, Binh Duong Province.

**Detailed information on short-term borrowings is as follows**

(2) Credit Limit Contract No. 47/2024/378264/HDTD dated 05 September 2024, with the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) - Dong Nai Branch, with the following detailed terms:

- + Credit Limit: VND 60,000,000,000;
- + Purpose: To supplement working capital;
- + Contract duration: 12 months;
- + Interest rate: according to each indebtedness receipt;
- + Outstanding principal balance at the end of the year: VND 66,653,929,408.
- + Forms of loan security:
  - The right to exploit the Tan My construction stone quarry located in Tan My Commune and Thuong Tan Commune, Bac Tan Uyen District, Binh Duong Province;
  - Land use right certificate (land lease) No. K514461 issued by the People's Committee of Dong Nai province on 24 February 1998;
  - Land lease contract No. 62/HDTD/BG1 dated 01 December 2004, between Mien Dong Construction Company and Bien Hoa Industrial Zone Development Joint Stock Company (Sonadezi Bien Hoa), along with attached appendices;
  - The commercial value of the river port under the Land Use Right Certificate No. CN 231722, with Certificate No. CT26939 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Dong Nai Province on 30 May 2018.
  - Land Use Rights, House Ownership, and Assets Attached to the Land Certificates Nos. CK 292710, CK 292723, CK 292724, CK 292725, CK 292726, CK 292727, CK 292749, CK 292762, CK 292763, CK 292772, BD 174975, registered under GCN Nos. CT 36658, CT 36671, CT 36672, CT 36673, CT 36674, CT 36676, CT 36697, CT 36710, CT 36711, CT 36720, CT 07209, issued by the Department of Natural Resources and Environment of Dong Nai Province on 08 April 2011, and 24 October 2017.
  - Land Use Rights, House Ownership, and Assets Attached to the Land Certificate No. DA632824 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Binh Duong Province on 23 February 2021;
  - The commercial value of the river port under the Land Use Right Certificate No. CN 231722, with Certificate No. CT26939 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Binh Duong Province on 30 May 2018.

The borrowings from bank are secured by mortgage, pledge, and guarantee contracts with the lender and have been fully registered for secured transactions.



**21 . OWNER'S EQUITY**

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital		Share premium		Treasury shares		Development and investment funds		Retained earnings		Total	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Beginning balance of the previous year</b>	108,890,310,000	1,453,130,042	(2,967,507,603)	41,364,613,115	21,697,789,696	170,438,335,250						
Profit of the previous year	-	-	-	-	(36,489,905,426)	(36,489,905,426)						
Development and investment funds appropriate	-	-	-	5,839,980,000	(5,839,980,000)	-						
Dividend distribution from 2022 profit	-	-	-	-	(6,194,868,600)	(6,194,868,600)						
Bonus and welfare fund appropriate	-	-	-	-	(1,382,964,100)	(1,382,964,100)						
Allocation of Board of Directors' Remuneration for 2023	-	-	-	-	(114,000,000)	(114,000,000)						
<b>Ending balance of the previous year</b>	108,890,310,000	1,453,130,042	(2,967,507,603)	47,204,593,115	(28,323,928,430)	126,256,597,124						
<b>Beginning balance of the current year</b>	108,890,310,000	1,453,130,042	(2,967,507,603)	47,204,593,115	(28,323,928,430)	126,256,597,124						
Profit for the current year	-	-	-	-	3,976,580,095	3,976,580,095						
<b>Ending balance of the current year</b>	108,890,310,000	1,453,130,042	(2,967,507,603)	47,204,593,115	(24,347,348,335)	130,233,177,219						

b) Details of contributed capital

	Rate	31/12/2024	Rate	01/01/2024
	(%)	VND	(%)	VND
CIC39 Corporation	32.0	34,851,500,000	32.0	34,851,500,000
Phuc Tai Cooperative	18.2	19,780,800,000	12.2	13,280,800,000
Phuoc Tien Construction Investment JSC	13.8	15,026,000,000	13.8	15,026,000,000
Trade Union of CIC39 Corporation	-	-	7.3	8,000,000,000
Mr. Vo Van Lanh	8.9	9,652,600,000	8.9	9,652,600,000
Others	21.9	23,936,910,000	20.6	22,436,910,000
Treasury shares	5.2	5,642,500,000	5.2	5,642,500,000
	<b>100</b>	<b>108,890,310,000</b>	<b>100</b>	<b>108,890,310,000</b>

c) Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Owner's contributed capital		
- At the beginning of the year	108,890,310,000	108,890,310,000
- At the end of the year	108,890,310,000	108,890,310,000
Distributed dividends and profit		
- Dividend payable at the beginning of the year	194,108,190	144,067,080
- Dividend payable in the year	-	6,194,868,600
+ Dividend payable from last year's profit	-	6,194,868,600
+ Estimated dividend payable from this year's profit	-	-
- Dividend paid in cash in the year	-	(6,144,827,490)
+ Dividend payable from last year's profit	-	(6,144,827,490)
- Dividend payable at the end of the year	<b>194,108,190</b>	<b>244,149,300</b>

d) Share

	31/12/2024	01/01/2024
Quantity of authorized issuing shares	10,889,031	10,889,031
Quantity of issued shares		
- Common shares	10,889,031	10,889,031
Quantity of repurchased shares		
- Common shares	564,250	564,250
Quantity of circulation shares		
- Common shares	10,324,781	10,324,781
Par value per shares VND 10,000		

e) Company's reverses

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Development and investment fund	47,204,593,115	47,204,593,115
	<b>47,204,593,115</b>	<b>47,204,593,115</b>

**22 . OFF STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ITEMS AND OPERATING LEASE COMMITMENT****a) Operating leased assets**

The Company signed a land lease contract at plot No. 16, map sheet No. 52 at Road No. 1, Bien Hoa 1 Industrial Park, Bien Hoa City, Dong Nai Province for use as the Company's office from 2001 to 2051. The leased land area is 12,267.8 m<sup>2</sup>. The annual land rental fee (land rental price from 01 January 2021 is VND 8,182/m<sup>2</sup>/year (excluding VAT)).

The company signed a land lease contract in Thuong Tan commune, Tan Uyen district, Binh Duong province (Tan My quarry); land for production of construction materials; leased area of 238,724.6 m<sup>2</sup>; land rent is paid annually according to State regulations.

**b) Doubtful debts written-off**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phuc Dat Company Limited	6,825,287,610	6,825,287,610
Dien Viet Investment and Construction Company Limited	150,000,000	150,000,000
Phuoc Ngoc Linh Joint Stock Company	217,814,599	217,814,599
Vuong Nga Joint Stock Company	100,000,000	100,000,000
Telecom Company	115,047,135	115,047,135
Hai Phuoc Import Export Trading Company Limited	116,162,628	116,162,628
Vimeco Mechanical Installation and Construction JSC	153,438,946	153,438,946
Other entities	457,761,771	457,761,771
	<b>8,135,512,689</b>	<b>8,135,512,689</b>

**23 . TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES**

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Revenue from stone mining	159,403,249,079	181,962,249,452
Revenue from real estate	4,500,000,000	2,200,000,000
Revenue from construction	46,356,315,819	74,066,502,033
Revenue from services rendered	18,454,991,971	18,774,198,193
	<b>228,714,556,869</b>	<b>277,002,949,678</b>
<b>In which: Revenue from related parties</b> <i>(Detailed as in Note No. 39.)</i>	<b>29,165,574,345</b>	<b>53,241,178,520</b>

**24 . REVENUE DEDUCTIONS**

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Trade discounts	34,012,912	-
Sale discounts	9,090,909	-
	<b>43,103,821</b>	<b>-</b>

**25 . COST OF GOODS SOLD**

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Cost of stone mining	99,208,874,382	129,712,827,923
Cost of real estate trading	4,094,094,553	1,824,480,719
Cost of construction	58,441,036,009	73,720,458,949
Others	13,791,725,512	16,002,292,918
	<u>175,535,730,456</u>	<u>221,260,060,509</u>
<b>In which: Purchase from related parties</b> <i>(Detailed as in Note No. 39.)</i>	<u>36,221,759,000</u>	<u>62,483,408,210</u>

**26 . FINANCIAL INCOME**

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Interest from deposits and lendings	184,869,961	666,026,600
Gain from disposal of financial investments	41,362,503	2,353,050
	<u>226,232,464</u>	<u>668,379,650</u>

**27 . FINANCIAL EXPENSES**

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Interest expenses	5,793,585,395	7,633,360,235
Loss from disposal of security	19,623,831	16,756,239
Provisions/ Reversal of provision for devaluation of trading securities and investments	32,353,214	(9,711,950)
	<u>5,845,562,440</u>	<u>7,640,404,524</u>

**28 . SELLING EXPENSES**

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Raw materials	371,799,401	341,778,030
Labour expenses	4,176,072,192	4,820,796,389
Depreciation expenses	1,075,891,433	1,598,709,605
Expenses of outsourcing services	26,585,559,385	29,521,136,363
Other expenses in cash	850,312,559	667,663,803
	<u>33,059,634,970</u>	<u>36,950,084,190</u>

**29 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE**

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Raw materials	224,056,759	262,797,450
Labour expenses	6,829,111,736	6,494,573,808
Depreciation expenses	210,310,665	294,989,460
Tax, Charge, Fee	3,000,000	10,889,225
Reversal/provision expense	(20,000,000)	37,476,582,465
Expenses of outsourcing services	895,900,291	931,159,775
Other expenses in cash	628,916,359	902,154,883
	<b><u>8,771,295,810</u></b>	<b><u>46,373,147,066</u></b>

**30 . OTHER INCOME**

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Income from late interest	70,970,184	63,156,425
Income from scrap metal liquidation	-	76,741,637
Others	45,409,627	3,183,868
	<b><u>116,379,811</u></b>	<b><u>143,081,930</u></b>
<b>In which: Other income from related parties</b> <i>(Detailed as in Note No. 39.)</i>	<b><u>70,970,184</u></b>	<b><u>400,000,000</u></b>

**31 . OTHER EXPENSES**

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Expenses from liquidation, disposal of fixed assets	119,845,963	130,198,352
Penalty fee paid	249,750,933	14,000,000
Penalty late tax payment	6,028,516	919,575,835
Donation	35,000,000	79,000,000
Late payment interest expenses	1,279,670,242	551,056,562
Others	53,784,809	311,685,790
	<b><u>1,744,080,463</u></b>	<b><u>2,005,516,539</u></b>
<b>In which: Other expenses from related parties</b> <i>(Detailed as in Note No. 39.)</i>	<b><u>1,236,809,918</u></b>	<b><u>-</u></b>

32 . CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
<i>Corporate income tax from main business activities</i>		
Total profit before tax	3,651,855,737	(36,790,320,851)
Increases	2,380,918,119	1,339,289,249
- Unreasonable expenses	1,324,265,360	1,339,289,249
- Interest expense exceeds Decree. 20	1,056,652,759	-
Decreases	(6,032,773,856)	-
- Switching losses last year	(6,032,773,856)	-
Taxable income	-	(35,451,031,602)
<b>Current corporate income tax expense (tax rate 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tax payable at the beginning of the year	(1,495,047,699)	1,565,593,004
Tax paid in the year	-	(3,060,640,703)
<b>Corporate income tax payable at the end of the year</b>	<b>(1,495,047,699)</b>	<b>(1,495,047,699)</b>
<i>Corporate income tax from real estate business</i>		
Total profit before tax from real estate business	405,905,447	375,519,281
Taxable income	405,905,447	375,519,281
<b>Current corporate income tax expense (tax rate 20%)</b>	<b>81,181,089</b>	<b>75,103,856</b>
Tax payable at the beginning of the year	(6,037,577)	(6,037,577)
Tax paid in the year of real estate business	(81,181,089)	(75,103,856)
<b>Corporate income tax payable at the end of the year of real estate business</b>	<b>(6,037,577)</b>	<b>(6,037,577)</b>
Total current corporate income tax expense	81,181,089	75,103,856
Tax payable at the beginning of the year of real estate business	(1,501,085,276)	1,559,555,427
Tax paid in the year of real estate business	(81,181,089)	(3,135,744,559)
<b>Corporate income tax payable at the end of the year</b>	<b>(1,501,085,276)</b>	<b>(1,501,085,276)</b>

### 33 . BASIC EARNINGS PER SHARE

Basic earnings per share distributed to common shareholders of the Company are calculated as follows:

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Profit after tax	3,976,580,095	(36,489,905,426)
Profit distributed for common stocks	3,976,580,095	(36,489,905,426)
Average circulated common stocks in the year	10,324,781	10,324,781
<b>Basic earnings per share</b>	<b>385</b>	<b>(3,534)</b>

The Company has not planned to make any distribution to Bonus and welfare funds, bonus for the Executive Board from the net profit after tax at the date of preparing Financial Statements as at 31/12/2024.

As at 31 December 2024, the Company does not have shares with dilutive potential for earnings per share.

### 34 . BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Raw materials	33,852,348,390	43,387,737,362
Labour expenses	15,874,977,566	18,035,357,564
Depreciation expenses	3,879,364,979	3,855,470,442
Expenses of outsourcing services	86,071,803,027	117,967,959,569
Other expenses in cash	11,544,030,998	13,358,782,891
	<b>151,222,524,960</b>	<b>196,605,307,828</b>

### 35 . FINANCIAL INSTRUMENTS

#### Financial risk management

Financial risks that the Company may face risks including: market risk, credit risk and liquidity risk.

The Company has developed its control system to ensure the reasonable balance between cost of incurred risks and cost of risk management. The Board of Management of the Company is responsible for monitoring the risk management process to ensure the appropriate balance between risk and risk control.

#### Market risk

The Company may face with the market risk such as: changes in prices and interest rates.

**Price risk:**

The Company bears price risk of equity instruments from short-term and long-term investments in securities due to the uncertainty of future prices of the securities. As regards, long-term securities held for long-term strategies, at the end of the fiscal year, the Company has no plan to sell these investments.

	Under 1 year VND	From 1 to 5 years VND	Over 5 years VND	Total VND
<b>As at 31/12/2024</b>				
Long term investments	-	1,232,000	-	1,232,000
	<u>-</u>	<u>1,232,000</u>	<u>-</u>	<u>1,232,000</u>
<b>As at 01/01/2024</b>				
Long term investments	-	1,176,000	-	1,176,000
	<u>-</u>	<u>1,176,000</u>	<u>-</u>	<u>1,176,000</u>

**Interest rate risk**

The Company bears the risk of interest rates due to the fluctuation in fair value of future cash flow of a financial instrument in line with changes in market interest rates if the Company has time or demand deposits, borrowings and debts subject to floating interest rates. The Company manages interest rate risk by analyzing the market competition situation to obtain interest beneficial for its operation purpose.

**Credit Risk**

Credit risk is the risk of financial loss to the Company if a counterparty fails to perform its contractual obligations. The Company has credit risk from operating activities (mainly to trade receivables) and financial activities (including deposits, lendings and other financial instruments), detailed as follows:

	Under 1 year VND	From 1 to 5 years VND	Over 5 years VND	Total VND
<b>As at 31/12/2024</b>				
Cash and cash equivalents	21,411,969,814	-	-	21,411,969,814
Trade receivables, other receivables	157,612,103,841	3,073,154,830	-	160,685,258,671
	<u>179,024,073,655</u>	<u>3,073,154,830</u>	<u>-</u>	<u>182,097,228,485</u>
<b>As at 01/01/2024</b>				
Cash and cash equivalents	15,753,567,305	-	-	15,753,567,305
Trade receivables, other receivables	197,149,865,631	2,750,105,389	-	199,899,971,020
	<u>212,903,432,936</u>	<u>2,750,105,389</u>	<u>-</u>	<u>215,653,538,325</u>



**Liquidity Risk**

Liquidity risk is the risk in which the Company has trouble in settlement of its financial obligations due to lack of funds. Liquidity risk of the Company is mainly from different maturity of its financial assets and liabilities.

Due date for payment of financial liabilities based on expected payment under the contracts (based on cash flow of the original debts) as follows:

	Under 1 year VND	From 1 to 5 years VND	Over 5 years VND	Total VND
<b>As at 31/12/2024</b>				
Borrowings and debt	81,330,214,968	-	-	81,330,214,968
Trade payables, other payables	68,045,811,787	-	-	68,045,811,787
Accrued expenses	10,439,955,271	-	-	10,439,955,271
	<u>159,815,982,026</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>159,815,982,026</u>
<b>As at 01/01/2024</b>				
Borrowings and debt	93,988,635,068	-	-	93,988,635,068
Trade payables, other payables	105,425,762,671	-	-	105,425,762,671
Accrued expenses	2,293,629,247	-	-	2,293,629,247
	<u>201,708,026,986</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>201,708,026,986</u>

The Company believes that risk level of loan repayment is controllable. The Company has the ability to pay debts matured from cash flows from its operating activities and cash received from matured financial assets.

**36 . ADDITIONAL INFORMATION FOR THE ITEMS OF THE STATEMENT OF CASH FLOWS**

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
<b>a) Proceeds from borrowings during the year</b>		
Proceeds from ordinary contracts	214,028,485,061	254,552,708,590
<b>b) Actual repayments on principal during the year</b>		
Repayment on principal from ordinary contracts	226,686,905,161	239,080,952,577

**37 . SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE FISCAL YEAR**

There have been no significant events occurring after the fiscal year, which would require adjustments or disclosures to be made in the Financial Statements.

Mien Dong Joint Stock Company

Street No. 1, Bien Hoa 1 Industrial Zone, An Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province

Financial Statements  
for the fiscal year ended as at 31/12/2024

38 . SEGMENT REPORTING

Under business fields

	Stone mining and production	Construction	Real estate business	Others	Grand total
	VND	VND	VND	VND	VND
Net revenue from sales to external customers	159,360,145,258	46,356,315,819	4,500,000,000	18,454,991,971	228,671,453,048
<b>Profit from business activities</b>	<b>60,151,270,876</b>	<b>(12,084,720,190)</b>	<b>405,905,447</b>	<b>4,663,266,459</b>	<b>53,135,722,592</b>
The total cost of acquisition of fixed assets	20,378,961,333	-	-	-	20,378,961,333
Segment assets	207,904,186,801	41,394,927,069	16,502,559,581	-	265,801,673,451
Unallocated assets					60,171,643,588
<b>Total assets</b>	<b>207,904,186,801</b>	<b>41,394,927,069</b>	<b>16,502,559,581</b>	<b>-</b>	<b>325,973,317,039</b>
Segment liabilities	29,111,008,538	64,713,042,209	3,375,153,759	-	97,199,204,506
Unallocated liabilities					98,540,935,314
<b>Total liabilities</b>	<b>29,111,008,538</b>	<b>64,713,042,209</b>	<b>3,375,153,759</b>	<b>-</b>	<b>195,740,139,820</b>

Under geographical areas

All of the Company's operations take place within the territory of Vietnam; therefore, the Company does not present a segment report by geographical area.

39 . TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

List and relation between related parties and the Company are as follows:

<u>Related parties</u>	<u>Relation</u>
CIC39 Corporation	Major shareholder
Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	Associates
Mien Dong JSC - Electro mechanical machinery	Associates
Mr Le Duc Dung	General Director/ Member of the BOD
Mr Nguyen Van Minh	Vice General Director
Mr Nguyen Van Van	Chief Accountant
Mr Vo Van Lanh	Chairman of BOD
Mr Tran Binh Trong	Member of BOD/Chairman of the Audit Committee
Mr Vo Duc Loi	Member of the BOD and Audit Committee
Mr Tran Quoc Toan	Member of the BOD and Audit Committee
Mrs. Le Thi Quyet	Member of BOD/Chairman of the Audit Committee
Mr Do Viet Cuong	Member of the BOD and Audit Committee

In addition to the information with related parties presented in the above Notes, during the year, the Company has transactions with related parties as follows:

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
<b>Revenue from sales of goods and rendering of services</b>	<b>29,165,574,345</b>	<b>53,241,178,520</b>
CIC39 Corporation	29,165,574,345	53,241,178,520
<b>Purchase of raw materials, goods and services</b>	<b>36,221,759,000</b>	<b>62,483,408,210</b>
CIC39 Corporation	36,221,759,000	62,483,408,210
<b>Other income</b>	<b>70,970,184</b>	<b>400,000,000</b>
CIC39 Corporation (sale of fixed assets)	-	400,000,000
CIC39 Corporation (late payment interest)	70,970,184	-
<b>Other expenses</b>	<b>1,236,809,918</b>	<b>-</b>
CIC39 Corporation (late payment interest)	1,236,809,918	-

Remuneration of key managers		Year 2024	Year 2023
		VND	VND
Mr. Le Duc Dung	General Director/ Member of the BOD	676,938,700	967,451,675
Mr. Nguyen Van Minh	Vice General Director	456,551,225	585,667,200
Mr. Nguyen Van Van	Chief Accountant	415,251,200	524,895,800
Mr. Vo Van Lanh	Chairman of BOD	72,000,000	225,562,000
Mr. Tran Binh Trong	Member of BOD/Chairman of the AC	63,000,000	148,462,000
Mr. Vo Duc Loi	Member of the BOD and AC (*)	12,500,000	-
Mr. Tran Quoc Toan	Member of the BOD and AC (*)	12,500,000	-
Mrs. Le Thi Quyet	Member of BOD/Chairman of the AC(**)	47,500,000	201,628,000
Mr. Do Viet Cuong	Member of the BOD and AC (**)	47,500,000	177,694,000

(\*) Appointed on 15/04/2024

(\*\*) Resigned on 15/04/2024.

In addition to the above related parties' transactions, other related parties did not have any transactions during the year and have no balance at the end of the fiscal year with the Company.

#### 40 . COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are figures in the Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2023, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited.

  
 Nguyen Trong Hieu  
 Preparer

  
 Nguyen Van Van  
 Chief Accountant

  
 Le Duc Dung  
 General Director  
 Dong Nai, 20 March 2025



Đồng Nai, ngày 14 tháng 04 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT/  
LEGAL REPRESENTATIVE



TỔNG GIÁM ĐỐC  
LÊ ĐỨC DŨNG