



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

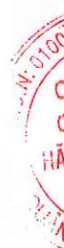
CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019
(đã được kiểm toán)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019
(đã được kiểm toán)



Công ty Cổ phần Miền Đông

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

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05 - 42
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính	09 - 42

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 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

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 11 ngày 10 tháng 01 năm 2018.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Võ Văn Lành	Chủ tịch	
Ông Lê Đức Dũng	Thành viên	
Bà Lê Thị Quyết	Thành viên	
Ông Đỗ Việt Cường	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 29/04/2019)
Bà Phan Thị Thanh Xuân	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 29/04/2019)
Ông Nguyễn Thế Phi	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 29/04/2019)
Ông Bùi Minh Hải	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 29/04/2019)
Ông Nguyễn Lương Quân	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 29/04/2019)

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Phan Huy Thuận	Trưởng ban	(Bổ nhiệm trưởng ban kiểm soát và miễn nhiệm thành viên BKS ngày 29/04/2019)
Ông Nguyễn Xuân Hiếu	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 29/04/2019)
Ông Thân Tuấn Bình	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 29/04/2019)
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Miền Đông

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

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 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Đức Dũng

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2020

16-C.T.
TH
TH
TOÁN
CHỈ M

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 15 tháng 03 năm 2020, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Miền Đông tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2018-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2020

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

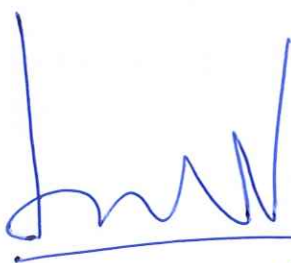
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		277.640.088.770	142.940.978.287
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	16.765.327.994	28.918.883.273
111	1. Tiền		10.065.327.994	18.918.883.273
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.700.000.000	10.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		224.931.367.394	57.982.415.249
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	174.099.973.911	38.243.938.746
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	14.157.763.846	12.697.690.505
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	809.892.339	1.209.892.339
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	43.847.675.671	13.814.832.032
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(7.983.938.373)	(7.983.938.373)
140	IV. Hàng tồn kho	10	34.696.998.200	54.720.883.508
141	1. Hàng tồn kho		35.389.705.005	55.413.590.313
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(692.706.805)	(692.706.805)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.246.395.182	1.318.796.257
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	745.406.482	877.480.966
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	500.988.700	441.315.291
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		101.802.036.374	125.312.933.960
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.539.824.648	1.254.204.152
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	1.539.824.648	1.254.204.152
220	II. Tài sản cố định		26.251.770.275	28.218.932.205
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	25.435.645.275	27.610.632.205
222	- Nguyên giá		45.435.160.592	44.596.359.330
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(19.999.515.317)	(16.985.727.125)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	816.125.000	608.300.000
228	- Nguyên giá		1.030.648.900	786.148.900
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(214.523.900)	(177.848.900)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	1.990.213.315	8.278.561.811
231	- Nguyên giá		2.003.570.452	8.481.715.937
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(13.357.137)	(203.154.126)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.736.320.892	213.202.515
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	3.736.320.892	213.202.515
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	16.613.703.713	17.455.861.713
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		4.295.000.000	4.295.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		19.574.823.795	18.684.194.795
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(7.256.120.082)	(5.523.333.082)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		51.670.203.531	69.892.171.564
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	51.670.203.531	63.691.369.002
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.a	-	6.200.802.562
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		379.442.125.144	268.253.912.247

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		230.966.871.403	123.380.176.699
310	I. Nợ ngắn hạn		230.966.871.403	123.380.176.699
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	104.975.805.738	13.808.986.260
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	36.379.497.576	37.564.425.055
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	1.682.784.119	3.152.269.034
314	4. Phải trả người lao động		2.768.805.341	1.110.204.961
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	13.396.201.666	32.775.055.266
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	5.264.419.025	4.208.205.377
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	64.455.102.321	26.041.266.535
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	-	2.330.836.866
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.044.255.617	2.388.927.345
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		148.475.253.741	144.873.735.548
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	148.475.253.741	144.873.735.548
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		108.890.310.000	108.890.310.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		108.890.310.000	108.890.310.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.453.130.042	1.453.130.042
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.967.507.603)	(2.967.507.603)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		31.572.122.115	33.304.729.667
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		9.527.199.187	4.193.073.442
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		821.729.357	1.867.733.712
421b	LNST chưa phân phối năm nay		8.705.469.830	2.325.339.730
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		379.442.125.144	268.253.912.247



Nguyễn Cảnh Hưng
Người lập



Nguyễn Văn Vân
Kế toán trưởng



Lê Đức Dũng
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	433.060.762.110	176.485.936.632
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		433.060.762.110	176.485.936.632
11	4. Giá vốn hàng bán	25	391.640.013.089	140.457.663.578
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		41.420.749.021	36.028.273.054
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	1.954.721.246	1.005.513.333
22	7. Chi phí tài chính	27	5.519.471.497	5.737.741.350
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		3.786.684.497	892.988.268
25	8. Chi phí bán hàng	28	12.903.034.964	10.639.313.149
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	12.357.663.224	12.128.260.177
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		12.595.300.582	8.528.471.711
31	11. Thu nhập khác	30	2.478.353.117	1.118.955.404
32	12. Chi phí khác	32	495.015.525	463.633.350
40	13. Lợi nhuận khác		1.983.337.592	655.322.054
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		14.578.638.174	9.183.793.765
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	178.631.822	1.303.302.924
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	34.b	2.597.102.222	392.760.611
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>11.802.904.130</u>	<u>7.487.730.230</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	1.143	725

Nguyễn Cảnh Hưng
Người lập

Nguyễn Văn Vân
Kế toán trưởng

Lê Đức Dũng
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2020



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		14.578.638.174	9.183.793.765
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.275.136.442	3.099.547.002
03	- Các khoản dự phòng		(598.049.866)	4.367.452.483
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.954.721.246)	(1.144.389.418)
06	- Chi phí lãi vay		3.786.684.497	892.988.268
07	- Các khoản điều chỉnh khác		6.200.802.562	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		25.288.490.563	16.399.392.100
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(167.590.401.511)	(12.025.280.726)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		20.023.885.308	22.476.716.841
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		72.009.220.868	(8.460.896.978)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		12.153.239.955	(1.731.551.681)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(3.871.462.654)	(808.210.111)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(238.305.231)	(1.955.180.294)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(812.444.925)	(672.618.858)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(43.037.777.627)	13.222.370.293
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác		(4.819.622.154)	(4.516.006.538)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		-	740.727.273
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		400.000.000	190.107.661
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(890.629.000)	(14.049.594.795)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	1.680.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.910.550.116	929.614.849
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(3.399.701.038)	(15.025.151.550)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		160.985.900.618	50.509.951.981
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(122.572.064.832)	(24.468.685.446)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(4.129.912.400)	(20.649.562.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		34.283.923.386	5.391.704.535
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(12.153.555.279)	3.588.923.278
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		28.918.883.273	25.329.959.995
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		16.765.327.994	28.918.883.273

Nguyễn Cảnh Hưng
Người lập

Nguyễn Văn Vân
Kế toán trưởng

Lê Đức Dũng
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2020



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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 11 ngày 10 tháng 01 năm 2018.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 108.890.310.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 108.890.310.000 đồng; tương đương 10.889.031 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

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

Năm 2019, cơ cấu doanh thu của Công ty thay đổi, theo đó doanh thu tăng tập trung ở lĩnh vực khai thác đá và xây lắp, giảm ở hoạt động kinh doanh bất động sản, điều này làm cho tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Công ty tăng 145%. Tuy nhiên do các hoạt động này giá vốn cao hơn kinh doanh bất động sản nên lợi nhuận gộp chỉ tăng 15,5% so với năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có đơn vị trực thuộc sau:

Xí nghiệp Sản xuất đá Miền Đông

Địa chỉ

Tỉnh Bình Dương

Hoạt động kinh doanh chính

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.

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

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư 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 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 của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.7 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.8 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.9 . Tài sản cố định

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.

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
- Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.	

2.10 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
--------------------------	--------

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí chi phí về xây dựng ,lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

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. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

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.

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

2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả... 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 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

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

2.20 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán Báo cáo tài chính.

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

2.21 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.22 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán 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, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.23 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN kỳ kế toán hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

2.25 . 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.

2.26 . Các bên liên quan

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

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

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

2.27 . 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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	504.350.000	861.857.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.560.977.994	18.057.026.273
Các khoản tương đương tiền (*)	6.700.000.000	10.000.000.000
	<u>16.765.327.994</u>	<u>28.918.883.273</u>

(*) Tại ngày 31/12/2019, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 6.700.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,1%/năm đến 5,3 %/năm.

Tại ngày 31/12/2019, các khoản tương đương tiền có giá trị 6.700.000.000 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 21).

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	Tỉnh Đồng Nai	25,50%	25,50%	Thi công xây lắp
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	Tỉnh Đồng Nai	40,82%	40,82%	Cơ khí điện máy

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 41.

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng	Tỉnh Đồng Nai	8,96%	8,96%	Đầu tư hạ tầng
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2	Tỉnh Bình Dương	3,33%	3,33%	Sản xuất, xây dựng dân dụng

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
Công ty TNHH MTV Thương mại Kỳ Hòa	4.617.116.323	-	4.617.116.323	-
Công ty TNHH Phúc Đạt	6.825.287.610	(6.825.287.610)	6.825.287.610	(6.825.287.610)
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - Công ty cổ phần	3.048.446.262	-	5.493.819.505	-
Đại học Mở Thành phố Hồ Chí Minh	3.955.707.999	-	2.167.987.767	-
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	130.896.778.752	-	-	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Thị xã Bến Cát	3.566.555.000	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	21.190.081.965	(918.650.763)	19.139.727.541	(918.650.763)
	174.099.973.911	(7.743.938.373)	38.243.938.746	(7.743.938.373)
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan				
	179.646.587	-	343.906.366	-

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 41.)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Trả trước cho người bán chi tiết theo đối tượng có số dư lớn				
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	6.384.269.010	-	6.384.269.010	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông Sài Gòn	2.598.728.970	-	4.378.146.261	-
Công ty TNHH Khảo sát Thiết kế Xây dựng TM Phú Đông Phát	2.465.009.611	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	2.709.756.255	(240.000.000)	1.935.275.234	(240.000.000)
	<u>14.157.763.846</u>	<u>(240.000.000)</u>	<u>12.697.690.505</u>	<u>(240.000.000)</u>
b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
	<u>6.384.269.010</u>	<u>-</u>	<u>6.384.269.010</u>	<u>-</u>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 41.)</i>				

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo đối tượng				
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1 ⁽¹⁾	309.892.339	-	709.892.339	-
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 ⁽²⁾	500.000.000	-	500.000.000	-
	<u>809.892.339</u>	<u>-</u>	<u>1.209.892.339</u>	<u>-</u>
b) Phải thu về cho vay các bên liên quan				
	<u>809.892.339</u>	<u>-</u>	<u>1.209.892.339</u>	<u>-</u>

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 41)

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

(1) Khoản tiền cho Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1 vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐV/17/MD1 và Hợp đồng vay vốn số 03/HĐV/16/MD1 ngày 05/07/2017, lãi suất 10%/năm, thời hạn vay dưới 12 tháng; bổ sung vốn lưu động hoạt động, hình thức đảm bảo tiền vay là tín chấp.

(2) Khoản tiền cho 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; bổ sung vốn kinh doanh hoạt động; hình thức đảm bảo tiền vay là tín chấp.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	194.168.531	-	149.997.401	-
Tạm ứng (*)	42.868.899.135	-	13.086.385.278	-
Phải thu khác	784.608.005	-	578.449.353	-
	43.847.675.671	-	13.814.832.032	-

(*) 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 40.431.844.000 đồng.

b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	1.539.824.648	-	1.254.204.152	-
	1.539.824.648	-	1.254.204.152	-

c) Phải thu khác là các bên liên quan				
	170.871.819	-	149.997.401	-

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 41.)

9 . NỢ XẤU

	31/12/2019		01/01/2019	
	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				
- Công ty TNHH Phúc Đạt	6.825.287.610	-	6.825.287.610	-
- Đỗ Thanh Việt	240.000.000	-	240.000.000	-
- Ban quản lý dự án thủy điện Buôn Tuasrah	918.650.763	-	918.650.763	-
	7.983.938.373	-	7.983.938.373	-

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	397.404.657	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	8.363.650	-	-	-
Chi phí SX kinh doanh dở dang	26.665.476.732	(692.706.805)	48.053.017.506	(692.706.805)
Hàng hoá	2.816.988.366	-	246.440.292	-
Hàng hóa bất động sản	5.501.471.600	-	7.114.132.515	-
	35.389.705.005	(692.706.805)	55.413.590.313	(692.706.805)

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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Dự án Khu dân cư tại Khu phố 3, phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa ⁽¹⁾	11.003.127.646	11.012.425.410
- Công trình Khu tái định cư 2,7 ha tại phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa ⁽²⁾	2.542.619.288	2.542.619.288
- Công trình Chung cư cao tầng đường 18	692.706.805	692.706.805
- Công trình Cao ốc văn phòng Geleximco Bình Thạnh	-	26.503.030.693
- Công trình Trường đại học Mở Tp Hồ Chí Minh	-	4.123.663.464
- Công trình Khách sạn Hương Sen	-	1.009.926.253
- Nhà máy Ningbo Changya	-	806.535.160
- Chi phí dở dang sản xuất đá	-	1.362.110.433
- Trường tiểu học Định Phước	1.526.295.094	-
- Trung tâm y tế Bắc Tân Uyên	8.094.008.350	-
- Công trình Khu đô thị thương mại Viva Park	2.222.968.299	-
- Các công trình khác	583.751.250	-
	26.665.476.732	48.053.017.506

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

- Tên Dự án và địa điểm: Dự án Khu dân cư tại Khu phố 3, phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Miền Đông;
- Tổng mức đầu tư dự kiến (đã bao gồm thuế VAT) là 107.329.556 triệu đồng;
- Quy mô đất của dự án: 151.526,6 m², gồm:
 - + Đất xây dựng nhà ở diện tích 89.252,5 m² gồm: Diện tích 76.457,3 m² đất xây dựng nhà ở, diện tích 11.780,9 m² đất xây dựng nhà chung cư và diện tích 1.014,3 m² đất bố trí tái định cư;
 - + Đất xây dựng hệ thống hạ tầng 61.080,2 m²;
 - + Đất cây xanh 1.193,9 m²;
- Tiến độ dự án đến 31/12/2019: Công ty đang thực hiện phân lô và bán đất nền trên phần diện tích 76.457,3 m² đất xây dựng nhà ở, phần xây dựng chung cư không thực hiện nữa đã xin được chuyển qua đất nền để bán. Hiện nay còn phần diện tích đất 11.780,9 m² là chưa bán.

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

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Xây dựng cơ bản		
- Chi phí xây dựng hàng rào Cảng Mỏ Đá	-	106.849.455
- Chi phí sửa nhà mua của hộ dân và xây dựng cổng rào bao quanh nhà giáp cổng Cảng Mỏ Đá	-	106.353.060
- Chi phí xin cấp phép nhà máy gạch không nung	38.500.000	-
- Chi phí cấp phép đào sâu mỏ đá Tân Mỹ	312.775.000	-
- Chi phí bốc phù đồ thải mỏ đá Tân Mỹ	3.385.045.892	-
	3.736.320.892	213.202.515

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	18.939.329.886	17.868.286.041	7.201.393.795	587.349.608	44.596.359.330
- Mua trong năm	-	46.000.000	463.252.364	-	509.252.364
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	329.548.898	-	-	-	329.548.898
Số dư cuối năm	19.268.878.784	17.914.286.041	7.664.646.159	587.349.608	45.435.160.592
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.746.926.329	6.001.397.258	4.650.053.930	587.349.608	16.985.727.125
- Khấu hao trong năm	1.045.739.438	1.346.207.279	621.841.475	-	3.013.788.192
Số dư cuối năm	6.792.665.767	7.347.604.537	5.271.895.405	587.349.608	19.999.515.317
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	13.192.403.557	11.866.888.783	2.551.339.865	-	27.610.632.205
Tại ngày cuối năm	12.476.213.017	10.566.681.504	2.392.750.754	-	25.435.645.275

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 12.476.213.017 đồng.

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.545.337.574 đồng.

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	608.300.000	177.848.900	786.148.900
- Mua trong năm	-	244.500.000	244.500.000
Số dư cuối năm	608.300.000	422.348.900	1.030.648.900
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	177.848.900	177.848.900
- Khấu hao trong năm	-	36.675.000	36.675.000
Số dư cuối năm	-	214.523.900	214.523.900
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	608.300.000	-	608.300.000
Tại ngày cuối năm	608.300.000	207.825.000	816.125.000

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

(*) Quyền sử dụng đất lâu dài với diện tích 85,8 m² tại số N3/4, Khu phố 1, Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, được sử dụng làm 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 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Căn hộ chung cư	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	8.481.715.937	8.481.715.937
- Chuyển sang hàng hóa BĐS để bán	(6.478.145.485)	(6.478.145.485)
Số dư cuối năm	2.003.570.452	2.003.570.452
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	203.154.126	203.154.126
- Khấu hao trong năm	224.673.250	224.673.250
- Chuyển sang hàng hóa BĐS để bán	(414.470.239)	(414.470.239)
Số dư cuối năm	13.357.137	13.357.137
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	8.278.561.811	8.278.561.811
Tại ngày cuối năm	1.990.213.315	1.990.213.315

Bất động sản đầu tư là các căn hộ chung cư cho thuê thuộc Chung cư Võ Đình trên đường TA15, Lê Văn Khương phường Thới An, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí bảo lãnh tạm ứng công trình	266.749.234	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	106.691.214	560.990.978
Chi phí sửa chữa	137.763.979	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	234.202.055	316.489.988
	745.406.482	877.480.966
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	119.494.294	499.009.070
Chi phí dự án mỏ đá Tân Mỹ (*)	49.382.907.273	59.862.674.903
Chi phí sửa chữa gia cố bến cảng mỏ đá Tân Mỹ	524.703.393	579.621.394
Chi phí sửa chữa Văn phòng Công ty	1.474.016.971	2.283.283.635
Chi phí trả trước dài hạn khác	169.081.600	466.780.000
	51.670.203.531	63.691.369.002

(*) Dự án mỏ đá Tân Mỹ tại xã Tân Mỹ và xã Thường Tân, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, 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.

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	5.872.103.685	5.872.103.685	5.359.249.494	5.359.249.494
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2	74.284.682.267	74.284.682.267	748.000.000	748.000.000
Công ty TNHH DV - XD - Vận tải Cường Thịnh	1.978.290.227	1.978.290.227	-	-
Hợp tác xã Phúc Tài	3.470.483.200	3.470.483.200	565.385.172	565.385.172
Phải trả các đối tượng khác	19.370.246.359	19.370.246.359	7.136.351.594	7.136.351.594
	104.975.805.738	104.975.805.738	13.808.986.260	13.808.986.260
b) Phải trả người bán là các bên liên quan				
	80.156.785.952	80.156.785.952	6.107.249.494	6.107.249.494

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 41.)

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty Cổ phần VNDECO	14.277.195.435	14.277.195.435
Phòng Tài chính kế hoạch Tp. Biên Hòa - Khu phố 2(*)	2.940.000.000	2.940.000.000
Đặng Thị Ngọc	5.868.042.546	5.868.042.546
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Thị xã Bến Cát	-	12.206.201.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng huyện Bắc Tân Uyên	10.966.717.401	-
Các đối tượng khác	2.327.542.194	2.272.986.074
	<u><u>36.379.497.576</u></u>	<u><u>37.564.425.055</u></u>

(*) 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).

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	573.596.576	6.170.722.239	6.108.605.390	-	635.713.425
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	441.315.291	-	178.631.822	238.305.231	500.988.700	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	175.657.532	216.800.124	377.725.108	-	14.732.548
Thuế Tài nguyên	-	1.299.922.792	6.616.073.768	7.172.205.760	-	743.790.800
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	42.118.380	42.118.380	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	1.103.092.134	1.943.072.489	2.757.617.277	-	288.547.346
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	2.468.619.200	2.468.619.200	-	-
	441.315.291	3.152.269.034	17.639.038.022	19.168.196.346	500.988.700	1.682.784.119

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.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	-	84.778.157
- Trích trước chi phí xây dựng công trình dở dang	13.268.809.011	32.443.155.109
- Chi phí phải trả khác	127.392.655	247.122.000
	13.396.201.666	32.775.055.266

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	44.364.902	54.328.522
- Bảo hiểm xã hội	-	214.921.928
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	341.500.000	395.000.000
- Phải trả Hội đồng đền bù khu phố 2	1.393.002.000	1.393.002.000
- Phải trả Công ty CP Miền Đông - Cơ khí Điện Máy ⁽¹⁾	1.321.420.000	1.321.420.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.164.132.123	829.532.927
	5.264.419.025	4.208.205.377
b) Phải trả khác là các bên liên quan	1.321.420.000	1.321.420.000

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 41.)

(1) Đây là khoản tiền thu hồi vốn góp đã đầu tư do Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy đang ngừng hoạt động và tiến hành các thủ tục giải thể (xem thêm chi tiết tại Thuyết minh số 04).

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 31/12/2019

21 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2019		Trong năm		31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁾	26.041.266.535	26.041.266.535	25.962.621.608	49.876.617.991	2.127.270.152	2.127.270.152
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽²⁾	-	-	87.697.883.138	49.108.547.494	38.589.335.644	38.589.335.644
- Ngân hàng TMCP Quân đội- Chi nhánh Đồng Nai ⁽³⁾	-	-	47.325.395.872	23.586.899.347	23.738.496.525	23.738.496.525
	<u>26.041.266.535</u>	<u>26.041.266.535</u>	<u>160.985.900.618</u>	<u>122.572.064.832</u>	<u>64.455.102.321</u>	<u>64.455.102.321</u>

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

- (1) Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2019020/HDHM/QLN ngày 02/07/2019 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 04 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 2.127.270.152 đồng;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - Quyền sử dụng đất sử 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 STN và MT 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 STN và MT TP HCM Cấp ngày 20/06/2016;
 - 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 CL138250, CL138251, CL138252, CL138254 do STN và MT TP HCM Cấp ngày 09/05/2018.
- (2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 85/2019/378264/HĐTD ngày 15/07/2019 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: 80.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/06/2020;
 - + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 38.589.335.644 đồng;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - Quyền khai thác mỏ đá XD Tân Mỹ thuộc xã Tân Mỹ và Xã Thường Tân, Huyện Bắc Tân Uyên, Bình Dương;
 - Giấy chứng nhận QSD (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 Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi Biên Hòa) cùng các phụ lục kèm theo;
 - Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 292710, CK 292711, CK 292713, CK 292723, CK 292724, CK 292725, CK 292726, CK 292727, CK 292749, CK 292757, CK 292762, CK 292763, CK 292772 sổ vào sổ cấp GCN CT 36658, CT 36659, CT 36661, CT 36671, CT 36672, CT 36673, CT 36674, CT 36676, CT 36697, CT 36705, CT 36710, CT 36711, CT 36720 do STN và MT tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/10/2017.
- (3) Hợp đồng cho vay hạn mức Số: 8320.19.720.4333838.TD ngày 21 tháng 03 năm 2019 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội- Chi nhánh Đồng Nai, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 150.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Phục vụ hoạt động xây lắp;
 - + Thời hạn của hợp đồng: kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 19/03/2020;
 - + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 23.738.496.525 đồng;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - Tiền ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Quân Đội, Hợp đồng tiền gửi, thẻ tiết kiệm và giấy tờ có giá do Ngân hàng TMCP Quân Đội phát hành;
 - Giấy tờ có giá tại các Tổ chức tín dụng do MB chấp thuận phát hành, phương tiện vận tải, Bất động sản thuộc sở hữu của công ty;
 - Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thi công và quyền được nhận thanh toán phát sinh từ giá trị sản lượng dở dang.

Công ty Cổ phần Miền Đông

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉ

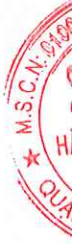
Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	108.890.310.000	1.453.130.042	(2.967.507.603)	27.207.602.803	25.159.227.598	159.742.762.840
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	7.487.730.230	7.487.730.230
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	6.097.126.864	(6.097.126.864)	-
Chia cổ tức năm 2017	-	-	-	-	(15.487.171.500)	(15.487.171.500)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.219.425.373)	(1.219.425.373)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(487.770.149)	(487.770.149)
Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2018	-	-	-	-	(5.162.390.500)	(5.162.390.500)
Số dư cuối năm trước	108.890.310.000	1.453.130.042	(2.967.507.603)	33.304.729.667	4.193.073.442	144.873.735.548
Số dư đầu năm nay	108.890.310.000	1.453.130.042	(2.967.507.603)	33.304.729.667	4.193.073.442	144.873.735.548
Lãi trong năm này	-	-	-	-	11.802.904.130	11.802.904.130
Trích quỹ đầu tư phát triển ⁽¹⁾	-	-	-	1.871.092.788	(1.871.092.788)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽¹⁾	-	-	-	-	(467.773.197)	(467.773.197)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm trước ⁽¹⁾	-	-	-	-	(1.032.478.100)	(1.032.478.100)
Tạm ứng cổ tức từ lợi nhuận 2019 ⁽²⁾	-	-	-	-	(3.097.434.300)	(3.097.434.300)
Giảm do xử lý thuế hoãn lại ⁽³⁾	-	-	-	(3.603.700.340)	-	(3.603.700.340)
Số dư cuối năm nay	108.890.310.000	1.453.130.042	(2.967.507.603)	31.572.122.115	9.527.199.187	148.475.253.741



(1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2019, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2018 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100%	9.355.463.942
- Lợi nhuận chưa phân phối của năm 2018		7.487.730.230
- Lợi nhuận chưa phân phối của các năm trước		1.867.733.712
Trích Quỹ đầu tư phát triển	20,00%	1.871.092.788
Trích Thù lao Hội đồng quản trị, ban kiểm soát	3,00%	280.663.918
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5,00%	467.773.197
Chi trả cổ tức 6% (đã tạm ứng trong năm 2018 bằng tiền 5%) (tương ứng mỗi cổ phần nhận 600 đ)	66,22%	6.194.868.600
Lợi nhuận chưa phân phối	5,78%	541.065.438

(2) Công ty tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2019 theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/05/2019/NQ-HĐQT ngày 22/05/2019 với tỷ lệ 3%.

(3) Công ty dùng Quỹ Đầu tư phát triển để xử lý khoản thuế TNDN hoãn lại.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng 3-2	32,0	34.851.500.000	27,4	29.851.500.000
Lê Ngọc Đệ	-	-	20,2	21.998.400.000
Hợp tác xã Phúc Tài	11,5	12.550.900.000	11,4	12.446.400.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phước Tiến	15,4	16.725.000.000	8,3	9.007.900.000
Công đoàn Công ty CP Đầu tư Xây dựng 3-2	5,5	6.000.000.000	-	-
Võ Văn Lành	11,5	12.570.900.000	5,4	5.863.500.000
Các cổ đông khác	18,9	20.549.510.000	22,1	24.080.110.000
Cổ phiếu quỹ	5,2	5.642.500.000	5,2	5.642.500.000
	100	108.890.310.000	100	108.890.310.000

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	108.890.310.000	108.890.310.000
- Vốn góp cuối năm	108.890.310.000	108.890.310.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	4.129.912.400	20.649.562.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	1.032.478.100	15.487.171.500
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	3.097.434.300	5.162.390.500
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(4.129.912.400)	(20.649.562.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(1.032.478.100)	(15.487.171.500)
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	(3.097.434.300)	(5.162.390.500)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	-

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 31/12/2019

d) Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.889.031	10.889.031
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.889.031	10.889.031
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.889.031	10.889.031
Số lượng cổ phiếu được mua lại (<i>cổ phiếu quỹ</i>)	564.250	564.250
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	564.250	564.250
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.324.781	10.324.781
- <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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	31.572.122.115	33.304.729.667
	31.572.122.115	33.304.729.667

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**a) Tài sản thuê ngoài**

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 52 tại Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích làm văn phòng Công ty từ năm 2001 đến năm 2051. Diện tích khu đất thuê là 12.267,8 m². Tiền thuê đất trả hàng năm (đơn giá thuê đất từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2020 là 7.858 đồng/m²/năm (chưa bao gồm VAT)).

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
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
	1.310.225.079	1.310.225.079

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu khai thác đá	158.023.235.689	126.653.253.450
Doanh thu kinh doanh bất động sản	9.317.386.318	27.964.940.408
Doanh thu thi công xây lắp	249.212.668.329	13.147.258.344
Doanh thu khác	16.507.471.774	8.720.484.430
	433.060.762.110	176.485.936.632
Doanh thu đối với các bên liên quan	1.431.554.304	1.936.297.722
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 41.)		

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh khai thác đá	133.739.170.339	101.019.476.754
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	8.081.653.394	18.043.315.540
Giá vốn thi công xây lắp	234.976.482.783	14.120.059.957
Giá vốn của hoạt động khác	14.842.706.573	7.274.811.327
	391.640.013.089	140.457.663.578
Trong đó: Giá vốn đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 41.)	36.444.381.804	7.362.187.203

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	759.721.246	825.513.333
Lãi bán các khoản đầu tư	-	80.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.195.000.000	100.000.000
	1.954.721.246	1.005.513.333
Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 41.)	1.215.215.250	59.997.401

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.786.684.497	892.988.268
Dự phòng tổn thất đầu tư	1.732.787.000	4.844.753.082
	5.519.471.497	5.737.741.350
Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 41.)	1.732.787.000	-

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.902.727	100.351.596
Chi phí nhân công	1.461.596.555	1.178.846.969
Chi phí khấu hao tài sản cố định	172.533.156	467.686.756
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.186.076.268	8.680.147.876
Chi phí khác bằng tiền	75.926.258	212.279.952
	12.903.034.964	10.639.313.149

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	795.538.300	688.385.972
Chi phí nhân công	6.933.020.531	6.584.453.980
Chi phí khấu hao tài sản cố định	265.991.832	785.344.231
Thuế, phí, lệ phí	7.428.273	203.591.173
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.284.072.483	1.932.752.377
Chi phí khác bằng tiền	2.071.611.805	1.933.732.444
	12.357.663.224	12.128.260.177

30 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	138.876.085
Thu nhập từ cho thuê mặt bằng, căn hộ	-	544.906.367
Thu nhập từ hoàn nhập chi phí dự phòng quyền khai thác (*)	2.330.836.866	-
Thu nhập từ thanh lý sắt vụn	13.247.000	-
Thu nhập phạt vi phạm	72.000.000	-
Thu nhập bán hồ sơ thầu	11.000.000	-
Thu nhập khác	51.269.251	435.172.952
	2.478.353.117	1.118.955.404

(*) Đây là khoản dự phòng phải trả về phí cấp quyền khai thác đối với sản lượng đá đã khai thác từ ngày 01/07/2011 đến ngày 31/12/2013; Công ty đã trích vào chi phí. Theo Nghị quyết 101/2019/QH14 ngày 27/11/2019 của Quốc hội; Công ty không phải nộp khoản này nữa nên Công ty hoàn nhập vào thu nhập khác.

32 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí khấu hao căn hộ cho thuê	-	295.223.205
Các khoản bị phạt	41.700.000	80.013.651
Tiền chậm nộp thuế	407.887.359	-
Chi phí khác	45.428.166	88.396.494
	495.015.525	463.633.350

33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.685.479.065	1.933.784.305
Các khoản điều chỉnh tăng	495.032.046	130.018.752
- Chi phí không hợp lệ	495.032.046	130.018.752
Các khoản điều chỉnh giảm	(14.180.511.111)	(2.063.803.057)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(1.195.000.000)	(100.000.000)
- Chuyển lỗ các năm trước	(12.985.511.111)	(1.963.803.057)
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	893.159.109	7.250.009.460
Thu nhập chịu thuế TNDN	893.159.108	7.250.009.460
Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD BĐS (thuế suất 20%)	178.631.822	1.450.001.892
Hoàn chi phí thuế TNDN tạm tính 1% của HĐKD BĐS	-	(146.698.968)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	178.631.822	1.303.302.924
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	178.631.822	1.303.302.924
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(441.315.291)	210.562.079
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(238.305.231)	(1.955.180.294)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(500.988.700)	(441.315.291)

34 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng (*)	6.200.802.562	6.593.563.173
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại do có lợi nhuận	(2.597.102.222)	(392.760.611)
- Bù đắp bằng quỹ đầu tư phát triển	(3.603.700.340)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	6.200.802.562

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ngày 19/05/2017, Đại hội đồng cổ đông thông qua giải pháp xử lý khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại như sau: Cho phép Hội đồng Quản trị chủ động lập kế hoạch sản xuất kinh doanh các năm tiếp theo (2018-2019), nếu kế hoạch sản xuất kinh doanh các năm tiếp theo mà lợi nhuận không đủ bù đắp thuế TNDN hoãn lại thì được phép sử dụng quỹ đầu tư phát triển để xử lý phần chênh lệch (xem chi tiết tại thuyết minh số 22).

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.597.102.222	392.760.611
	2.597.102.222	392.760.611

35 . 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 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	11.802.904.130	7.487.730.230
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	11.802.904.130	7.487.730.230
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	10.324.781	10.324.781
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.143	725

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..

36 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	81.136.123.585	36.355.483.762
Chi phí nhân công	13.575.632.678	14.272.608.806
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.275.136.442	3.099.547.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	226.170.377.359	56.164.603.806
Chi phí khác bằng tiền	71.355.900.439	29.875.189.000
	395.513.170.503	139.767.432.376

37 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.765.327.994	-	28.918.883.273	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	219.487.474.230	(7.743.938.373)	53.312.974.930	(7.743.938.373)
Các khoản cho vay	809.892.339	-	1.209.892.339	-
Đầu tư dài hạn	14.940.223.795	(2.732.381.795)	14.049.594.795	(999.594.795)
	252.002.918.358	(10.476.320.168)	97.491.345.337	(8.743.533.168)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	64.455.102.321	26.041.266.535
Phải trả người bán, phải trả khác	110.240.224.763	18.017.191.637
Chi phí phải trả	13.396.201.666	32.775.055.266
	188.091.528.750	76.833.513.438

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 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 các 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, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty 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

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

Rủi ro về giá:

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2019				
Đầu tư dài hạn	-	12.207.842.000	-	12.207.842.000
	-	12.207.842.000	-	12.207.842.000
Tại ngày 01/01/2019				
Đầu tư dài hạn	-	13.050.000.000	-	13.050.000.000
	-	13.050.000.000	-	13.050.000.000

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).

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 31/12/2019

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.765.327.994	-	-	16.765.327.994
Phải thu khách hàng, phải thu khác	210.203.711.209	1.539.824.648	-	211.743.535.857
Các khoản cho vay	809.892.339	-	-	809.892.339
	<u>227.778.931.542</u>	<u>1.539.824.648</u>	<u>-</u>	<u>229.318.756.190</u>
Tại ngày 01/01/2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	28.918.883.273	-	-	28.918.883.273
Phải thu khách hàng, phải thu khác	44.314.832.405	1.254.204.152	-	45.569.036.557
Các khoản cho vay	1.209.892.339	-	-	1.209.892.339
	<u>74.443.608.017</u>	<u>1.254.204.152</u>	<u>-</u>	<u>75.697.812.169</u>

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2019				
Vay và nợ	64.455.102.321	-	-	64.455.102.321
Phải trả người bán, phải trả khác	110.240.224.763	-	-	110.240.224.763
Chi phí phải trả	13.396.201.666	-	-	13.396.201.666
	<u>188.091.528.750</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>188.091.528.750</u>
Tại ngày 01/01/2019				
Vay và nợ	26.041.266.535	-	-	26.041.266.535
Phải trả người bán, phải trả khác	18.017.191.637	-	-	18.017.191.637
Chi phí phải trả	32.775.055.266	-	-	32.775.055.266
	<u>76.833.513.438</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76.833.513.438</u>

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.

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	160.985.900.618	50.509.951.981
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	122.572.064.832	24.468.685.446

39 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

40 . 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	158.023.235.689	249.212.668.329	9.317.386.318	16.507.471.774	433.060.762.110
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phần khác	-	-	-	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	24.284.065.350	14.236.185.546	1.235.732.924	1.664.765.201	41.420.749.021
Tổng chi phí mua tài sản cố định	4.536.622.154	244.500.000	-	38.500.000	4.819.622.154
Tài sản bộ phận	138.022.841.784	178.697.793.147	25.483.619.357	68.500.000	342.272.754.288
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	37.169.370.856
Tổng tài sản	138.022.841.784	178.697.793.147	25.483.619.357	68.500.000	379.442.125.144
Nợ phải trả của các bộ phận	12.087.536.116	151.007.203.370	9.243.196.305	-	172.337.935.791
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	58.628.935.612
Tổng nợ phải trả	12.087.536.116	151.007.203.370	9.243.196.305	-	230.966.871.403

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.



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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	Công ty liên kết
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

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.431.554.304	1.936.297.722
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2	1.407.008.849	1.694.279.132
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	24.545.455	242.018.590
Mua nguyên vật liệu, hàng hóa, dịch vụ	36.444.381.804	7.362.187.203
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	8.874.485.753	7.362.187.203
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2	27.569.896.051	-
Doanh thu hoạt động tài chính	1.215.215.250	59.997.401
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	20.215.250	35.202.880
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	-	24.794.521
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2	1.195.000.000	-
Chi phí tài chính	1.732.787.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2	1.732.787.000	-
Bán tài sản cố định	-	260.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2	-	260.000.000
Mua tài sản cố định	-	940.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2	-	940.000.000

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	179.646.587	343.906.366
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2	94.448.287	85.371.917
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	85.198.300	258.534.449
Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.384.269.010	6.384.269.010
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	6.384.269.010	6.384.269.010
Phải thu về cho vay ngắn hạn	809.892.339	1.209.892.339
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	309.892.339	709.892.339
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	500.000.000	500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	170.871.819	149.997.401
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	96.077.298	75.202.880
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	74.794.521	74.794.521

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 31/12/2019

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Phải trả cho người bán ngắn hạn	80.156.785.952	6.107.249.494
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	5.872.103.685	5.359.249.494
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2	74.284.682.267	748.000.000
Phải trả khác ngắn hạn	1.321.420.000	1.321.420.000
Công ty CP Miền Đông- Cơ khí điện Máy	1.321.420.000	1.321.420.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	570.338.550	518.489.591
Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	691.845.312	628.950.284

42 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Nguyễn Cảnh Hưng
Người lập



Nguyễn Văn Vân
Kế toán trưởng



Lê Đức Dũng
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2020

