

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**  
**MST:3600256545**

\*\*\*\*\*



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ IV CỦA NĂM TÀI CHÍNH**  
**KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2018	01/01/2018
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>143,895,727,758</b>	<b>153,219,838,345</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>3</b>	<b>27,618,569,387</b>	<b>25,329,959,995</b>
1	Tiền	111		17,618,569,387	6,360,123,502
2	Các khoản tương đương tiền	114		10,000,000,000	18,969,836,493
<b>II.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>13</b>	-	-
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>60,474,584,832</b>	<b>47,552,127,511</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4	40,796,105,730	42,725,886,537
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5	12,697,690,505	9,892,898,081
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6	1,209,892,339	1,400,000,000
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	7	13,754,834,631	1,994,581,865
5	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(7,983,938,373)	(8,461,238,972)
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>54,627,226,381</b>	<b>80,337,750,839</b>
1	Hàng tồn kho	141		55,319,933,186	81,030,457,644
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(692,706,805)	(692,706,805)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1,175,347,158</b>	-
	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		877,480,966	
	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		297,866,192	
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>125,301,297,589</b>	<b>111,383,029,804</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1,254,204,152</b>	<b>976,119,742</b>
1	Phải thu dài hạn khác	216	7	1,254,204,152	976,119,742
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>28,218,932,189</b>	<b>27,291,394,076</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	10	27,610,632,205	26,671,344,088
	- Nguyên giá	222		44,596,359,330	42,838,794,398
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16,985,727,125)	(16,167,450,310)
2	Tài sản cố định vô hình	227	11	608,299,984	620,049,988
	- Nguyên giá	228		786,148,900	786,148,900
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(177,848,916)	(166,098,912)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>12</b>	<b>8,278,561,811</b>	<b>5,433,634,526</b>
	- Nguyên giá	231		8,481,715,937	5,922,049,821
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(203,154,126)	(488,415,295)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>213,202,515</b>	<b>0</b>
	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		213,202,515	
<b>V.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>17,466,403,159</b>	<b>8,251,020,000</b>
1	Đầu tư vào công ty con	251			2,295,000,000
2	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4,295,000,000	2,000,000,000
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		18,647,782,000	4,634,600,000
4	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5,476,378,841)	(678,580,000)
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>69,869,993,763</b>	<b>69,430,861,460</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	14	63,691,369,002	62,837,298,287
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	32a	6,178,624,761	6,593,563,173
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>269,197,025,347</b>	<b>264,602,868,149</b>

M.S.D.N: 360



STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2018	01/01/2018
<b>A</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>124,547,565,526</b>	<b>104,860,105,309</b>
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>124,547,565,526</b>	<b>104,860,105,309</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	13,808,986,260	13,186,500,582
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	38,816,592,039	38,282,613,361
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	3,152,269,034	4,065,910,673
4	Phải trả người lao động	314		1,110,204,961	702,483,532
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	32,690,277,109	41,810,630,713
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			5,454,550
7	Phải trả ngắn hạn khác	319		4,208,205,377	3,152,233,442
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		26,041,266,535	-
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	20	2,330,836,866	2,330,836,866
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,388,927,345	1,323,441,590
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>144,649,459,821</b>	<b>159,742,762,840</b>
<b>I</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>144,649,459,821</b>	<b>159,742,762,840</b>
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		108,890,310,000	108,890,310,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		108,890,310,000	108,890,310,000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		1,453,130,042	1,453,130,042
3	Cổ phiếu quỹ	415		(2,967,507,603)	(2,967,507,603)
4	Quỹ đầu tư phát triển	418		33,304,729,667	27,207,602,803
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3,968,797,715	25,159,227,598
	- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		1,867,733,712	-2,043,635,601
	- LNST chưa phân phối kì này	421b		2,101,064,003	27,202,863,199
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>269,197,025,347</b>	<b>264,602,868,149</b>

Đồng Nai, ngày 21 tháng 01 năm 2019

Người Lập



Trương Thị Huyền

Kế Toán Trưởng



Khúc Thị Thanh Hoài



Lê Đức Dũng

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	QUÝ		LUỸ KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				NĂM NAY	NĂM TRƯỚC	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	53,850,716,117	41,020,426,385	176,485,936,632	207,186,577,508
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		53,850,716,117	41,020,426,385	176,485,936,632	207,186,577,508
4	Giá vốn hàng bán	11	24	45,110,280,967	33,616,313,530	140,551,320,705	156,918,029,925
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8,740,435,150	7,404,112,855	35,934,615,927	50,268,547,583
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	343,685,612	357,898,455	945,191,046	813,284,849
7	Chi phí tài chính	22	26	5,166,948,154	5,698,630	5,606,008,952	1,571,983,277
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>464,393,687</i>	<i>5,698,630</i>	<i>808,210,111</i>	<i>1,413,870,763</i>
8	Chi phí bán hàng	24	27	3,068,417,069	3,309,704,845	10,639,313,149	12,890,515,635
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	28	3,631,578,171	3,262,269,121	12,164,661,988	8,790,397,689
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		-2,782,822,632	1,184,338,714	8,469,822,884	27,828,935,831
11	Thu nhập khác	31	29	195,536,579	7,831,385,859	1,118,955,404	8,421,084,250
12	Chi phí khác	32	30	150,225,531	113,981,247	463,633,350	1,718,474,540
13	Lợi nhuận khác	40		45,311,048	7,717,404,612	655,322,054	6,702,609,710
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		-2,737,511,584	8,901,743,326	9,125,144,938	34,531,545,541
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	-135,341,717	136,331,527	1,446,752,023	5,691,867,557
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	32b	-392,942,903	1,636,814,785	414,938,412	1,636,814,785
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		-2,209,226,964	7,128,597,014	7,263,454,503	27,202,863,199

Đồng Nai, ngày 21 tháng 01 năm 2019

Người Lập



Trương Thị Huyền

Kế Toán Trưởng



Khúc Thị Thanh Hoài



Tổng Giám Đốc

Lê Đức Dũng



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này 31/12/2018	Kỳ trước 31/12/2017
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		9,125,144,938	31,777,580,906
2.	<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3,099,547,018	3,202,128,185
-	Các khoản dự phòng	03		4,320,498,242	(968,572,122)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1,084,067,131)	(474,512,127)
-	Chi phí lãi vay	06		808,210,111	1,413,870,763
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		16,269,333,178	34,950,495,605
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(13,112,564,982)	8,967,721,004
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		23,150,858,342	(20,833,358,347)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(7,085,782,066)	25,000,593,041
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1,892,563,871)	6,201,653,881
-	Tiền lãi vay đã trả	13		(808,210,111)	(1,413,870,763)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1,955,180,294)	(8,097,147,133)
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(902,893,000)	(1,067,029,098)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>13,662,997,196</b>	<b>43,709,058,190</b>
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(4,628,936,319)	(663,024,379)
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác			740,727,273	454,545,455
3	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		190,107,661	15,000,000,000
4	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		(14,013,182,000)	1,408,112,514
5	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		945,191,046	589,001,051
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(16,766,092,339)</b>	<b>16,788,634,641</b>
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		50,509,951,981	54,616,524,916
2	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(24,468,685,446)	(106,352,460,020)
3	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20,649,562,000)	(4,987,832,075)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>5,391,704,535</b>	<b>(56,723,767,179)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>2,288,609,392</b>	<b>3,773,925,652</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>25,329,959,995</b>	<b>21,486,136,562</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>3</b>	<b>27,618,569,387</b>	<b>25,260,062,214</b>

Người lập

Kế Toán Trưởng




Trương Thị Huyền

Khúc Thị Thanh Hoài

4

Biên Hoà, ngày 21 tháng 01 năm 2019



Tổng Giám Đốc

Lê Đức Dũng

## BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban giám đốc Công ty cổ phần Miền Đông (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### CÔNG TY

Công ty cổ phần Miền Đông hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600256545 ngày 12 tháng 04 năm 2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 11 vào ngày 10 tháng 01 năm 2018.

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

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

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

1. Ông Võ Văn Lân	Chủ tịch
2. Ông Lê Đức Dũng	Thành viên
3. Ông Bùi Minh Hải	Thành viên
4. Ông Nguyễn Thế Phi	Thành viên
5. Bà Lê Thị Quyết	Thành viên
6. Ông Nguyễn Lương Quân	Thành viên

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

1. Ông Lê Đức Dũng	Tổng giám đốc
2. Ông Nguyễn Văn Minh	Phó tổng giám đốc

Các thành viên ban kiểm soát tại ngày lập báo cáo này như sau:

1. Ông Nguyễn Xuân Hiếu	Trưởng ban
2. Ông Phan Huy Thuận	Thành viên
3. Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Miền Đông được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600256545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 10 tháng 01 năm 2018.

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



Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 108.890.310.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 108,890,310,000 đồng; tương đương 10,889,031 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10,000 đồng.

#### Lĩnh vực kinh doanh

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

#### Ngành nghề kinh doanh

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

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực  
thuộc sau:

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

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

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

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

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

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

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

### 2.4 . Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

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

##### Nợ phải trả tài chính

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

### 2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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



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

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

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

## 2.7 . Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.8 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.10 . Chi phí trả trước

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

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

#### 2.11 . Các khoản nợ phải trả

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

#### 2.12 . Các khoản vay

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

#### 2.13 . Chi phí đi vay

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

#### 2.14 . Chi phí phải trả

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

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

#### 2.15 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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



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

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

#### 2.16 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

#### 2.17 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

#### 2.18 . Doanh thu

##### *Doanh thu bán hàng*

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

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



*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Doanh thu bán bất động sản*

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

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

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

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

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

**2.19 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.



## 2.20 . Chi phí tài chính

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

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

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

## 2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

### b) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

## 2.22 . Các bên liên quan

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

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

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

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	861,857,000	502,211,500
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16,756,712,387	5,857,912,002
Các khoản tương đương tiền (*)	10,000,000,000	18,969,836,493
	<u>27,618,569,387</u>	<u>25,329,959,995</u>

(\*) Chi tiết số dư tại ngày 31/12/2018 bao gồm:

- Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam-Chi nhánh Đồng Nai, số tiền 10.000.000.000 đồng, lãi suất từ 4,8%/ năm.

#### 4 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>		
- Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Kỳ Hòa	4,617,116,323	4,617,116,323
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Quốc tế Việt Nhật	-	3,308,838,837
- Đại học Mở Thành phố Hồ Chí Minh	2,167,987,767	2,167,987,767
- Công ty TNHH Phúc Đạt	6,825,287,610	6,825,287,610
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - Công ty cổ phần	5,493,819,505	8,730,005,734
- Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Bình Dương	-	2,962,300,599
- Các khoản phải thu khách hàng khác	21,691,894,525	14,114,349,667
	<b>40,796,105,730</b>	<b>42,725,886,537</b>

#### 5 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	6,384,269,010	-	4,189,032,946	-
Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Miền Đông 2	4,378,146,261	-	3,732,147,930	-
Các đối tượng khác	1,935,275,234	(240,000,000)	1,971,717,205	(690,300,599)
	<b>12,697,690,505</b>	<b>(240,000,000)</b>	<b>9,892,898,081</b>	<b>(690,300,599)</b>



**6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1 <sup>(1)</sup>	709,892,339	900,000,000
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 <sup>(2)</sup>	500,000,000	500,000,000
	<b>1,209,892,339</b>	<b>1,400,000,000</b>

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

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

**7 PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu về lãi tiền cho vay	90,000,000	-	154,098,917	-
- Tạm ứng	13,086,385,278	-	1,274,701,700	-
- Phải thu khác	578,449,353		565,781,248	(54,278,378)
	<b>13,754,834,631</b>	<b>-</b>	<b>1,994,581,865</b>	<b>(54,278,378)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ	1,254,204,152	-	976,119,742	-
	<b>1,254,204,152</b>	<b>-</b>	<b>976,119,742</b>	<b>-</b>

8 . NỢ XẤU

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- 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	-
- Công ty CP Phước Ngọc Linh	-	-	217,814,599	-
- Các khoản khác	-	-	259,486,000	-
	<b>7,983,938,373</b>	<b>-</b>	<b>8,461,238,972</b>	<b>-</b>

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang(*)	47,981,156,938	(692,706,805)	59,836,527,444	(692,706,805)
Hàng hóa bất động sản	7,092,335,956	-	21,193,930,200	-
Hàng hóa khác	246,440,292			
	<b>55,319,933,186</b>	<b>(692,706,805)</b>	<b>81,030,457,644</b>	<b>(692,706,805)</b>

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

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Dự án Khu dân cư tại Khu phố 3, phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa	11,012,425,410	15,216,839,381
Dự án Khu tái định cư 2,7 ha tại phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa	2,542,619,288	2,542,619,288
Công trình Chung cư cao tầng đường 18	692,706,805	692,706,805
Công trình Cao ốc văn phòng Geleximco Bình Thạnh	26,503,030,693	27,899,362,437
Công trình Trường đại học Mở TP Hồ Chí Minh	4,123,663,464	4,500,388,752
Công trình Khách sạn Hương Sen	1,009,926,253	7,616,401,368
Công trình Tòa nhà Leman	-	536,381,849
Nhà máy Ningbo Changya	806,535,160	
Chi phí dở dang khác	1,290,249,865	831,827,564
	<b>47,981,156,938</b>	<b>59,836,527,444</b>



10 . 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	17,765,826,356	19,351,951,912	5,133,666,522	587,349,608	42,838,794,398
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1,673,503,530	396,573,220	-	-	2,070,076,750
- Mua trong kỳ	-	165,000,000	2,067,727,273	-	2,232,727,273
- Thanh lý, nhượng bán	(500,000,000)	(2,045,239,091)	-	-	(2,545,239,091)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>18,939,329,886</b>	<b>17,868,286,041</b>	<b>7,201,393,795</b>	<b>587,349,608</b>	<b>44,596,359,330</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	5,255,098,191	6,115,312,837	4,209,689,674	587,349,608	16,167,450,310
- Khấu hao trong năm	962,661,509	1,389,548,044	440,364,256	-	2,792,573,809
- Thanh lý, nhượng bán	(470,833,371)	(1,503,463,623)	-	-	(1,974,296,994)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5,746,926,329</b>	<b>6,001,397,258</b>	<b>4,650,053,930</b>	<b>587,349,608</b>	<b>16,985,727,125</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	12,510,728,165	13,236,639,075	923,976,848	-	26,671,344,088
Tại ngày cuối năm	13,192,403,557	11,866,888,783	2,551,339,865	-	27,610,632,205

**11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất (*) VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	608,300,000	177,848,900	786,148,900
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>608,300,000</b>	<b>177,848,900</b>	<b>786,148,900</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	166,098,912	166,098,912
- Khấu hao trong năm	-	11,750,004	11,750,004
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>177,848,916</b>	<b>177,848,916</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	608,300,000	11,749,988	620,049,988
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>608,300,000</b>	<b>(16)</b>	<b>608,299,984</b>

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

**12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Bất động sản đầu tư là các căn hộ chung cư cho thuê. Tại thời điểm 31/12/2018, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế lần lượt là 8.481.715.937 đồng và 203.154.126 đồng, trong đó số khấu hao trong kỳ là 94.122.653 đồng.



13 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	-	-	<b>2,295,000,000</b>	-
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1 (1)	-	-	765,000,000	-
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 (1)	-	-	1,530,000,000	-
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>4,295,000,000</b>	<b>(773,824,374)</b>	<b>2,000,000,000</b>	<b>(678,580,000)</b>
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy <sup>(2)</sup>	2,000,000,000	(678,580,000)	2,000,000,000	(678,580,000)
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	765,000,000	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	1,530,000,000	(95,244,374)	-	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>18,647,782,000</b>	<b>(4,702,554,467)</b>	<b>4,634,600,000</b>	-
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng	4,634,600,000	(3,739,372,467)	4,634,600,000	-
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây Dựng C3-2	14,013,182,000	(963,182,000)	-	-
	<b>22,942,782,000</b>	<b>(5,476,378,841)</b>	<b>8,929,600,000</b>	<b>(678,580,000)</b>

(1) Theo Nghị quyết số 09/03/2018/MĐ-HĐQT ngày 27/03/2018 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua phương án giảm tỷ lệ vốn góp tại công ty TNHH ĐT - XD Miền Đông 1 và công ty TNHH ĐT - XD Miền Đông 3, Công ty đã thực hiện thống nhất phương án giảm tỷ lệ vốn góp tại Công ty TNHH ĐT - XD Miền Đông 1 xuống còn là 25.5% và Công ty TNHH ĐT - XD Miền Đông 3 là 48% .

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy	Tỉnh Đồng Nai	40.82%	40.82%	Cơ khí điện máy
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	Tỉnh Đồng Nai	25.50%	25.50%	Xây lắp
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Tỉnh Đồng Nai	48.00%	48.00%	Xây lắp

**Đầu tư vào đơn vị khác**

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng	Tỉnh Đồng Nai	9,98%	9,98%	Đầu tư hạ tầng
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng 3-2	Tỉnh Bình Dương	3.33%	3.33%	Sản xuất vật liệu xây dựng, xây lắp

**14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

<b>a) Ngắn hạn</b>		<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
		VND	VND
	Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	560,990,978	-
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	316,489,988	-
		<u><b>877,480,966</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>b) Dài hạn</b>		<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
		VND	VND
	Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	499,009,070	70,682,493
	Chi phí dự án mỏ đá Tân Mỹ 2 (*)	59,862,674,903	62,051,251,933
	Chi phí sửa chữa văn phòng công ty	2,283,283,635	-
	Chi phí sửa chữa gia cố bến cảng mỏ đá Tân Mỹ	579,621,394	-
	Chi phí trả trước dài hạn khác	466,780,000	715,363,861
		<u><b>63,691,369,002</b></u>	<u><b>62,837,298,287</b></u>

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



15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Quốc tế Vita	219,349,913	219,349,913	692,011,562	692,011,562
- Công ty TNHH Xây dựng - Tư vấn công trình Miền Đông 9			2,267,315,457	2,267,315,457
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	5,359,249,494	5,359,249,494	3,431,782,077	3,431,782,077
- Công ty CP Xây dựng Long Giang	270,729,659	270,729,659	470,729,659	470,729,659
- Chi nhánh Công ty TNHH MTV Công nghiệp Hóa chất mỏ Nam Bộ	718,958,342	718,958,342	586,607,991	586,607,991
- Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Ngọc Anh	598,633,535	598,633,535	203,548,648	203,548,648
- Phải trả các đối tượng khác	6,642,065,317	6,642,065,317	5,534,505,188	5,534,505,188
	<b>13,808,986,260</b>	<b>13,808,986,260</b>	<b>13,186,500,582</b>	<b>13,186,500,582</b>

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Phòng Tài chính kế hoạch TP Biên Hòa - Khu phố 2	2,940,000,000	2,940,000,000
Công ty CP VNDECO	14,277,195,435	11,277,195,435
Khách sạn Hương Sen	-	1,159,704,007
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Thị Xã Bến Cát	12,206,201,000	
Phạm Thị Nhuận	-	2,606,372,000
Trần Thị Ánh Tuyết	-	2,315,624,000
Đặng Thị Ngọc	5,868,042,546	5,868,042,546
Các đối tượng khác	3,525,153,058	12,115,675,373
	<b>38,816,592,039</b>	<b>38,282,613,361</b>

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	1,140,506,027	17,603,270,821	18,170,180,272	-	573,596,576
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	210,562,079	1,446,752,023	1,955,180,294	297,866,192	
Thuế Thu nhập cá nhân	-	68,203,421	724,389,676	616,935,565	-	175,657,532
Thuế Tài nguyên	-	710,007,390	6,284,658,837	5,694,743,435	-	1,299,922,792
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1,936,631,756	4,790,504,659	5,624,044,281	-	1,103,092,134
	<b>-</b>	<b>4,065,910,673</b>	<b>30,849,576,016</b>	<b>32,061,083,847</b>	<b>297,866,192</b>	<b>3,152,269,034</b>



**18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Trích trước chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	32,443,155,109	41,242,527,758
Chi phí phải trả khác	247,122,000	568,102,955
	<b>32,690,277,109</b>	<b>41,810,630,713</b>

\* Chi tiết trích trước chi phí xây công trình dở dang:

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công trình cao ốc Geleximco Bình Thạnh	26,503,030,693	27,821,037,437
Công trình Trường đại học Mở TP Hồ Chí Minh	4,123,663,464	4,500,388,752
Công trình Khách sạn Hương Sen	1,009,925,792	7,616,401,368
Công trình toà nhà Leman	-	536,381,849
Công trình Nhà VP Quỹ đầu tư và Phát triển Bình Dương	-	768,318,352
Nhà máy Ningbo Changya	806,535,160	
	<b>32,443,155,109</b>	<b>41,242,527,758</b>

**19 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	54,328,522	2,049,542
Bảo hiểm xã hội	214,921,928	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	395,000,000	3,000,000
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	1,321,420,000	1,321,420,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	829,532,927	432,761,900
	<b>4,208,205,377</b>	<b>3,152,233,442</b>

20 VAY NGẮN HẠN

	31/12/2018		Trong năm		01/01/2018	
	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 - Chi nhánh Đồng Nai	26,041,266,535	26,041,266,535	39,509,951,981	13,468,685,446	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	11,000,000,000	11,000,000,000	-	-
	<b>26,041,266,535</b>	<b>26,041,266,535</b>	<b>50,509,951,981</b>	<b>24,468,685,446</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Dự phòng phí cấp quyền khai thác khoáng sản <sup>(*)</sup>	2,330,836,866	2,330,836,866
	<u>2,330,836,866</u>	<u>2,330,836,866</u>

(\*) Dự phòng phải trả phí cấp quyền khai thác đối với sản lượng đá đã khai thác từ ngày 01/07/2011 đến ngày 31/12/2013 theo thông báo của cục thuế tạm thời chưa thu cho đến khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền yêu cầu nộp. Khi có quyết định chính thức, Cục thuế sẽ thông báo sau.

**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	<b>Cộng</b>
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>108,890,310,000</b>	<b>1,453,130,042</b>	<b>(2,967,507,603)</b>	<b>25,576,891,803</b>	<b>5,597,435,899</b>	<b>138,550,260,141</b>
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	-	-	27,202,863,199	27,202,863,199
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1,630,711,000	(1,630,711,000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(652,285,000)	(652,285,000)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(195,685,000)	(195,685,000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(5,162,390,500)	(5,162,390,500)
<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>27,207,602,803</b>	<b>25,159,227,598</b>	<b>159,742,762,840</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>108,890,310,000</b>	<b>1,453,130,042</b>	<b>(2,967,507,603)</b>	<b>27,207,602,803</b>	<b>25,159,227,598</b>	<b>159,742,762,840</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	7,263,454,503	7,263,454,503
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	6,097,126,864	(6,097,126,864)	-
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)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(20,649,562,000)	(20,649,562,000)
<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>33,304,729,667</b>	<b>3,968,797,715</b>	<b>144,649,459,821</b>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	13/12/2018	Tỷ lệ	01/01/2018
	(%)	VND	(%)	VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng 3-2	27.41	29,851,500,000	23.61	25,708,700,000
Lê Ngọc Đệ	20.20	21,998,400,000	22.79	24,820,000,000
Hợp tác xã Phúc Tài	11.43	12,446,400,000	11.43	12,446,400,000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phước Tiến	8.27	9,007,900,000	-	-
Võ Văn Lãnh	5.38	5,863,500,000	5.38	5,863,500,000
Cổ phiếu quỹ	5.18	5,642,500,000	5.18	5,642,500,000
Các cổ đông khác	22.12	24,080,110,000	31.61	34,409,210,000
	<b>100.00</b>	<b>108,890,310,000</b>	<b>100.00</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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	108,890,310,000	108,890,310,000
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	108,890,310,000	108,890,310,000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	108,890,310,000	108,890,310,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	20,649,562,000	5,162,390,500
- <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	15,487,171,500	5,162,390,500
- <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm nay</i>	5,162,390,500	

d) Cổ phiếu

	31/12/2018	01/01/2018
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	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 đồng/CP



e) Các quỹ công ty	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	33,304,729,667	27,207,602,803
	<b>33,304,729,667</b>	<b>27,207,602,803</b>
<b>23 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>	<b>Quý 4 năm 2018</b>	<b>Quý 4 năm 2017</b>
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh khai thác đá	36,879,377,787	27,483,320,664
Doanh thu kinh doanh bất động sản	9,350,736,459	795,614,318
Doanh thu thi công xây lắp	4,448,836,366	12,725,127,767
Doanh thu khác	3,171,765,505	16,363,636
	<b>53,850,716,117</b>	<b>41,020,426,385</b>
<b>24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>	<b>Quý 4 năm 2018</b>	<b>Quý 4 năm 2017</b>
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh khai thác đá	29,790,457,882	19,820,743,537
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	8,530,743,628	1,158,674,566
Giá vốn thi công xây lắp	4,324,212,407	12,633,127,427
Giá vốn hoạt động khác	2,464,867,050	3,768,000
	<b>45,110,280,967</b>	<b>33,616,313,530</b>
<b>25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	<b>Quý 4 năm 2018</b>	<b>Quý 4 năm 2017</b>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	343,685,612	357,898,455
	<b>343,685,612</b>	<b>357,898,455</b>
<b>26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>	<b>Quý 4 năm 2018</b>	<b>Quý 4 năm 2017</b>
	VND	VND
Lãi tiền vay	464,393,687	5,698,630
Dự phòng tổn thất đầu tư	4,652,554,467	
	<b>5,116,948,154</b>	<b>5,698,630</b>
<b>27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>	<b>Quý 4 năm 2018</b>	<b>Quý 4 năm 2017</b>
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	290,686,123	319,729,100
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	246,208	51,112,545
Chi phí khấu hao tài sản cố định	192,484,944	89,542,134
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,475,870,158	2,418,030,969
Chi phí khác bằng tiền	109,129,636	431,290,097
	<b>3,068,417,069</b>	<b>3,309,704,845</b>

**28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	1,912,396,660	2,002,880,365
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	226,295,903	150,928,202
Chi phí khấu hao tài sản cố định	179,819,512	162,166,983
Chi phí dịch vụ mua ngoài	673,460,761	497,399,683
Chi phí khác bằng tiền	639,605,335	168,079,289
Chi phí dự phòng phải thu	-	280,814,599
	<b>3,631,578,171</b>	<b>3,262,269,121</b>

**29 . THU NHẬP KHÁC**

	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định		
Thu nhập từ cho thuê căn hộ	195,536,579	98,181,818
Thu nhập khác		7,733,204,041
	<b>195,536,579</b>	<b>7,831,385,859</b>

**30 . CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017
	VND	VND
Chi phí khấu hao căn hộ cho thuê	94,122,653	110,546,482
Chi phí khác	56,102,878	3,434,765
	<b>150,225,531</b>	<b>113,981,247</b>

**31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1,944,673,309	8,147,020,424
- Các khoản điều chỉnh tăng	130,018,752	37,053,500
Thu nhập tính thuế TNDN	2,074,692,061	8,184,073,924
Chuyển lỗ năm trước	(2,074,692,061)	(8,184,073,924)
Tổng lợi nhuận tính thuế	-	0
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD thông thường</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	7,233,760,114	26,384,525,117
Các khoản điều chỉnh tăng		942,690,575
Thu nhập tính thuế TNDN	7,233,760,114	27,327,215,692
Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD BĐS (thuế suất 20%)	1,446,752,023	5,465,443,138
Chi phí thuế TNDN tạm tính 1% của HĐKD BĐS		226,424,419
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD BĐS</b>	<b>1,446,752,023</b>	<b>5,691,867,557</b>
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1,446,752,023</b>	<b>5,691,867,557</b>



**32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2018	01/01/2018
	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 (*)	6,178,624,761	6,593,563,173
	<b>6,178,624,761</b>	<b>6,593,563,173</b>

(\*) 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.

**33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9,671,577,547	10,865,590,316
Chi phí nhân công	2,917,495,660	3,219,235,965
Chi phí khấu hao tài sản cố định	712,949,093	647,866,929
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4,778,870,599	4,277,781,629
Chi phí khác bằng tiền	7,232,921,257	7,823,434,372
Chi phí thuê phụ	4,477,235,075	20,310,030,982
	<b>34,268,284,306</b>	<b>47,143,940,193</b>

**34 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong kỳ, Công ty có giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2018	01/01/2018
		VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>85,371,917</b>	
- Công ty CP Đầu tư Xây Dựng 3-2	Cổ đông lớn	85,371,917	-
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		<b>6,384,269,010</b>	<b>4,189,032,946</b>
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Công ty liên kết	6,384,269,010	4,189,032,946
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>90,000,000</b>	<b>90,000,000</b>
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	Công ty liên kết	40,000,000	40,000,000
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Công ty liên kết	50,000,000	50,000,000
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>1,209,892,339</b>	<b>1,400,000,000</b>
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	Công ty liên kết	709,892,339	900,000,000
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Công ty liên kết	500,000,000	500,000,000
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>6,672,634,666</b>	<b>3,431,782,077</b>
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1		5,359,249,494	3,431,782,077

- Công ty CP Đầu tư Xây Dựng 3-2	Cổ đông lớn	748,000,000	
- Hợp tác xã Phúc Tài	Cổ đông lớn	565,385,172	
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phước Tiến	Cổ đông lớn	165,195,014	
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		<b>1,321,420,000</b>	<b>1,321,420,000</b>
Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí		1,321,420,000	1,321,420,000
- điện máy			

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	100,753,200	78,307,500
Thu nhập của HĐQT, Ban kiểm soát và người quản lý khác	69,902,996	170,716,875
	<u><u>170,656,196</u></u>	<u><u>249,024,375</u></u>

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

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày 31/12/2018 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

Đồng Nai, ngày 21 tháng 01 năm 2019

Người lập



**TRương Thị Huyền**

Kế toán trưởng



**Khúc Thị Thanh Hoài**



Tổng Giám đốc

**Lê Đức Dũng**