



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018  
(đã được kiểm toán)

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018  
(đã được kiểm toán)



## **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05-43
Bảng cân đối kế toán	05-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11-43

## **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 31/12/2018.

### **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 của Công ty 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 Lãnh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Lương Quân	Thành viên
Ông Lê Đức Dũng	Thành viên
Bà Lê Thị Quyết	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Phi	Thành viên
Ông Bùi Minh Hải	Thành viên

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	Bỏ nhiệm ngày 01/06/2018
Ông Lê Quang Trung	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/06/2018
Bà Lê Thị Quyết	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/06/2018

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Xuân Hiếu	Trưởng ban
Ông Phan Huy Thuận	Thành viên
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 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;



**Công ty Cổ phần Miền Đông**

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

- 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 số 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 31/12/2018, 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.

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



**Lê Đức Dũng**



## 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 27 tháng 03 năm 2019, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản 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 2018, 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.

TP Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



**Ngô Minh Quý**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 2434-2018-002-1

Kiểm toán viên



**Nguyễn Thế Văn**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 2874-2015-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>142.940.978.287</b>	<b>153.219.838.345</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>28.918.883.273</b>	<b>25.329.959.995</b>
111	1. Tiền		18.918.883.273	6.360.123.502
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.000.000.000	18.969.836.493
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>57.982.415.249</b>	<b>47.552.127.511</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	38.243.938.746	42.725.886.537
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	12.697.690.505	9.892.898.081
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	1.209.892.339	1.400.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	13.814.832.032	1.994.581.865
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(7.983.938.373)	(8.461.238.972)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>54.720.883.508</b>	<b>80.337.750.839</b>
141	1. Hàng tồn kho		55.413.590.313	81.030.457.644
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(692.706.805)	(692.706.805)
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.318.796.257</b>	-
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	877.480.966	-
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	441.315.291	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>125.312.933.960</b>	<b>111.383.029.804</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.254.204.152</b>	<b>976.119.742</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	1.254.204.152	976.119.742
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>28.218.932.205</b>	<b>27.291.394.076</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	27.610.632.205	26.671.344.088
222	- Nguyên giá		44.596.359.330	42.838.794.398
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(16.985.727.125)	(16.167.450.310)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	608.300.000	620.049.988
228	- Nguyên giá		786.148.900	786.148.900
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(177.848.900)	(166.098.912)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>8.278.561.811</b>	<b>5.433.634.526</b>
231	- Nguyên giá		8.481.715.937	5.922.049.821
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(203.154.126)	(488.415.295)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>213.202.515</b>	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		213.202.515	-
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>17.455.861.713</b>	<b>8.251.020.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	2.295.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		4.295.000.000	2.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		18.684.194.795	4.634.600.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(5.523.333.082)	(678.580.000)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>69.892.171.564</b>	<b>69.430.861.460</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	63.691.369.002	62.837.298.287
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.a	6.200.802.562	6.593.563.173
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>268.253.912.247</b>	<b>264.602.868.149</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>123.380.176.699</b>	<b>104.860.105.309</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>123.380.176.699</b>	<b>104.860.105.309</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	13.808.986.260	13.186.500.582
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	37.564.425.055	38.282.613.361
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	3.152.269.034	4.065.910.673
314	4. Phải trả người lao động		1.110.204.961	702.483.532
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	32.775.055.266	41.810.630.713
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	5.454.550
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	4.208.205.377	3.152.233.442
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	26.041.266.535	-
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	2.330.836.866	2.330.836.866
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.388.927.345	1.323.441.590
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>144.873.735.548</b>	<b>159.742.762.840</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>144.873.735.548</b>	<b>159.742.762.840</b>
411	1. Vốn đầu tư 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		33.304.729.667	27.207.602.803
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.193.073.442	25.159.227.598
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.867.733.712	(2.043.635.601)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		2.325.339.730	27.202.863.199
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>268.253.912.247</b>	<b>264.602.868.149</b>

Người lập

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc



Trương Thị Huyền

Khúc Thị Thanh Hoài

Lê Đức Dũng

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2018

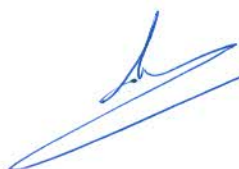
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	176.485.936.632	207.186.577.508
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		176.485.936.632	207.186.577.508
11	4. Giá vốn hàng bán	26	140.457.663.578	156.918.029.925
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		36.028.273.054	50.268.547.583
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	1.005.513.333	813.284.849
22	7. Chi phí tài chính	28	5.737.741.350	1.571.983.277
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		892.988.268	1.413.870.763
24	8. Chi phí bán hàng	29	10.639.313.149	12.890.515.635
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	12.128.260.177	8.790.397.689
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.528.471.711	27.828.935.831
31	11. Thu nhập khác	31	1.118.955.404	8.421.084.250
32	12. Chi phí khác	32	463.633.350	1.718.474.540
40	13. Lợi nhuận khác		655.322.054	6.702.609.710
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		9.183.793.765	34.531.545.541
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	1.303.302.924	5.691.867.557
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	34.b	392.760.611	1.636.814.785
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>7.487.730.230</u>	<u>27.202.863.199</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	725	2.635

Người lập

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc



Trương Thị Huyền



Khúc Thị Thanh Hoài



Lê Đức Dũng



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2018  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		9.183.793.765	34.531.545.541
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.099.547.002	3.202.128.185
03	- Các khoản dự phòng		4.367.452.483	(135.647.642)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.144.389.418)	(759.674.849)
06	- Chi phí lãi vay		892.988.268	1.413.870.763
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		16.399.392.100	38.252.221.998
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(12.025.280.726)	9.933.497.041
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		22.476.716.841	(15.729.576.375)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(8.460.896.978)	29.030.653.061
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.731.551.681)	(7.763.647.860)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(808.210.111)	(1.413.870.763)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.955.180.294)	(8.097.146.475)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(672.618.858)	(1.212.366.240)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		13.222.370.293	42.999.764.387
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(4.516.006.538)	(515.220.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		740.727.273	93.990.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(800.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		190.107.661	16.900.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(14.049.594.795)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.680.000.000	1.250.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		929.614.849	947.560.043
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(15.025.151.550)	17.876.330.043
	<b>III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay		50.509.951.981	54.616.524.916
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(24.468.685.446)	(106.352.460.020)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(20.649.562.000)	(5.296.335.893)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		5.391.704.535	(57.032.270.997)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2018  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.588.923.278	3.843.823.433
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		25.329.959.995	21.486.136.562
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>28.918.883.273</u>	<u>25.329.959.995</u>

Người lập

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc



Trương Thị Huyền

Khúc Thị Thanh Hoài

Lê Đức Dũng



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

### 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 kỳ 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

Trong năm, Công ty tập trung quyết toán các công trình thi công xây dựng còn dở dang, các hợp đồng thi công mới chưa được triển khai nhiều và chủ yếu đẩy mạnh hoạt động kinh doanh khai thác đá nên doanh thu sụt giảm so với năm trước làm cho lợi nhuận gộp sụt giảm 28% so với năm trước.

#### 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 liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 15.

### 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 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.

**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 nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... 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 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.



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 liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của 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: 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 gần nhất thu thập được để 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**

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 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                               | 05 - 15 | năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn                 | 06 - 10 | năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý                       | 03 - 07 | năm |
| - Phần mềm quản lý                                | 03 - 05 | năm |
| - Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao. |         |     |

## **2.10 . 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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ thanh lý.

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 được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí phát sinh trong quá trình xây dựng 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 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.

#### **2.14 . 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 khối 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 kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí chiết khấu, chi phí vận chuyển, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.

Chi 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 năm.

## **2.19 . Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, thuê mặt bằng.

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 kỳ kế toán.

## **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.

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.

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*

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 kỳ 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 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.

**2.23 . 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 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 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 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 năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

### 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

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	861.857.000	502.211.500
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.057.026.273	5.857.912.002
Các khoản tương đương tiền (*)	10.000.000.000	18.969.836.493
	<u>28.918.883.273</u>	<u>25.329.959.995</u>

(\*) Số dư tại ngày 31/12/2018 là 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 4,6%/năm. Toàn bộ số dư tiền gửi có kỳ hạn này được sử dụng để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.





**6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- 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>-</b>	<b>1.400.000.000</b>	<b>-</b>
<b>b) Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b>	<b>1.209.892.339</b>	<b>-</b>	<b>1.400.000.000</b>	<b>-</b>
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)				

(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 và Hợp đồng vay vốn số 03/HĐV/16/MD1, lãi suất 10%/năm, thời hạn vay dưới 12 tháng, hình thức đảm bảo tiền vay là tín chấp.

(2) Khoản tiền cho Công ty Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 vay theo Công văn số 02/MD3-TCKT, lãi suất 10%/năm, thời hạn vay dưới 12 tháng, hình thức đảm bảo tiền vay là tín chấp.



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 gửi, tiền cho vay	149.997.401	-	154.098.917	-
- Tạm ứng <sup>(*)</sup>	13.086.385.278	-	1.274.701.700	-
- Phải thu khác	578.449.353	-	565.781.248	-
	<b>13.814.832.032</b>	<b>-</b>	<b>1.994.581.865</b>	<b>-</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>
<b>c) Phải thu khác là các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	<b>149.997.401</b>	<b>-</b>	<b>90.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Trong đó, khoản tạm ứng của ông Phạm văn Hoàn để đền bù đất mở rộng mỏ đá Tân Mỹ là 12.219.564.688 đồng.

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 <sup>(*)</sup>	48.053.017.506	(692.706.805)	59.836.527.444	(692.706.805)
Hàng hoá	246.440.292	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	7.114.132.515	-	21.193.930.200	-
	<b>55.413.590.313</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 <sup>(1)</sup>	11.012.425.410	15.216.839.381
Công trình Khu tái định cư 2,7 ha tại phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa <sup>(2)</sup>	2.542.619.288	2.542.619.288
Công trình 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 Leman	-	536.381.849
Nhà máy Ningbo Changya	806.535.160	-
Chi phí dở dang sản xuất đá	1.362.110.433	831.827.564
	<b>48.053.017.506</b>	<b>59.836.527.444</b>

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

- Tên Dự án và địa điểm: Dự án Khu dân cư tại Khu phố 3, phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Miền Đông;
- Tổng mức đầu tư dự kiến (đã bao gồm thuế VAT) là 107.329.556 triệu đồng;
- Quy mô đất của dự án: 151.526,6 m<sup>2</sup>, gồm:
  - + Đất xây dựng nhà ở diện tích 89.252,5 m<sup>2</sup> gồm: Diện tích 76.457,3 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở, diện tích 11.780,9 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà chung cư và diện tích 1.014,3 m<sup>2</sup> đất bố trí tái định cư;
  - + Đất xây dựng hệ thống hạ tầng 61.080,2 m<sup>2</sup>;
  - + Đất cây xanh 1.193,9 m<sup>2</sup>;
- Tiến độ dự án đến 31/12/2018: Công ty đang thực hiện phân lô và bán đất nền trên phần diện tích 76.457,3 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở.

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

#### 10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	560.990.978	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	316.489.988	-
	<b>877.480.966</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	499.009.070	70.682.493
Chi phí dự án mỏ đá Tân Mỹ 2 <sup>(*)</sup>	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
	<b>63.691.369.002</b>	<b>62.837.298.287</b>

(\*) Dự án mỏ đá Tân Mỹ 2 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. Thời gian khai thác còn lại của dự án này theo giấy phép hiện tại là 6 năm (từ 01/02/2016).

**11 . 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
<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
- Mua trong năm	-	-	2.067.727.273	-	2.067.727.273
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.673.503.530	561.573.220	-	-	2.235.076.750
- Thanh lý, nhượng bán	(500.000.000)	(2.045.239.091)	-	-	(2.545.239.091)
<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
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>13.192.403.557</b>	<b>11.866.888.783</b>	<b>2.551.339.865</b>	<b>-</b>	<b>27.610.632.205</b>

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 716.037.051 đồng.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.084.307.917 đồng.



**12 . TÀI SẢN CỐ 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	-	11.749.988	11.749.988
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>177.848.900</b>	<b>177.848.900</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>-</b>	<b>608.300.000</b>

(\*) Quyền sử dụng đất lâu dài tại số N3/4, Khu phố 1, Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai. Giá trị quyền sử dụng đất này đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 177.848.900 đồng.

**13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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. 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.

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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
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	-
	<b>213.202.515</b>	<b>-</b>

**15 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2018			01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	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 <sup>(1)</sup>	-	-	-	765.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 <sup>(2)</sup>	-	-	-	1.530.000.000	-
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>	<b>4.295.000.000</b>		<b>(784.365.820)</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>(678.580.000)</b>
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1 <sup>(1)</sup>	765.000.000		-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 <sup>(2)</sup>	1.530.000.000		(105.785.820)	-	-
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy <sup>(3)</sup>	2.000.000.000		(678.580.000)	2.000.000.000	(678.580.000)
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>18.684.194.795</b>	<b>13.050.000.000</b>	<b>(4.738.967.262)</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 3-2 (mã CK: C32)	14.049.594.795	13.050.000.000	(999.594.795)	-	-
	<b>22.979.194.795</b>	<b>13.050.000.000</b>	<b>(5.523.333.082)</b>	<b>8.929.600.000</b>	<b>(678.580.000)</b>

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng 3-2 được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu này trên thị trường chứng khoán tại ngày 31/12/2018 . Các khoản đầu tư còn lại Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

- (1) Trong năm, Công ty thống nhất giữ nguyên số vốn đã góp và không tiếp tục bổ sung vốn góp còn lại vào Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1 nên tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty giảm từ 51% xuống còn 25,5%, do đó khoản đầu tư này đã được chuyển từ đầu tư vào công ty con thành đầu tư vào công ty liên kết.
- (2) Trong năm, Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 tăng vốn nhưng Công ty Cổ phần Miền Đông không thực hiện góp thêm vốn nên tỷ lệ lợi ích và quyền kiểm soát tại ngày 31/12/2018 là 48%, do đó khoản đầu tư này đã được chuyển từ đầu tư vào công ty con thành đầu tư vào công ty liên kết.
- (3) Công ty đang ngừng hoạt động và tiến hành các thủ tục giải thể. Tại thời điểm 31/12/2018, số trích dự phòng tổn thất được tính trên cơ sở bù trừ số vốn góp với số phải trả Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy về tiền góp vốn đã thu hồi tại thuyết minh Phải trả ngắn hạn khác.



**Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

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

<u>Tên công ty</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
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 chi tiết Thuyết minh 41.

**Đầu tư vào đơn vị khác**

<u>Tên công ty nhận đầu tư</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng	Tỉnh Đồng Nai	14,26%	14,26%	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

(\*) Số lượng cổ phiếu đầu tư tại 31/12/2018 là 500.000 cổ phiếu.

16 . 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>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- 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 TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 9	-	-	2.267.315.457	2.267.315.457
- 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 Vạn Minh	735.629.481	735.629.481	534.563.650	534.563.650
- Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Ngọc Anh	598.633.535	598.633.535	203.548.648	203.548.648
- Công ty CP Đá xây dựng Thường Tân	675.452.642	675.452.642	222.576.626	222.576.626
- Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng 3-2	748.000.000	748.000.000	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	4.973.062.766	4.973.062.766	5.940.106.133	5.940.106.133
	<b>13.808.986.260</b>	<b>13.808.986.260</b>	<b>13.186.500.582</b>	<b>13.186.500.582</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	<b>6.107.249.494</b>	<b>6.107.249.494</b>	<b>3.431.782.077</b>	<b>3.431.782.077</b>

17 . 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 <sup>(*)</sup>	2.940.000.000	2.940.000.000
Công ty CP VNDECO	14.277.195.435	11.277.195.435
Phạm Thị Nhuận	137.178.000	2.606.372.000
Đặng Thị Ngọc	5.868.042.546	5.868.042.546
Trần Thị Ánh Tuyết	121.876.000	2.315.624.000
Các đối tượng khác	14.220.133.074	13.275.379.380
	<b>37.564.425.055</b>	<b>38.282.613.361</b>

(\*) Khoản ứng trước tiền của Ủy ban nhân dân tỉnh Biên Hòa 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 9).



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	-	1.140.506.027	4.332.132.117	4.899.041.568	-	573.596.576
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	210.562.079	1.303.302.924	1.955.180.294	441.315.291	-
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
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	30.774.823	42.140.380	72.915.203	-	-
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.905.856.933	4.795.004.659	5.597.769.458	-	1.103.092.134
	-	<b>4.065.910.673</b>	<b>17.485.628.593</b>	<b>18.840.585.523</b>	<b>441.315.291</b>	<b>3.152.269.034</b>

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

**19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	84.778.157	-
Trích trước chi phí xây dựng công trình dở dang <sup>(*)</sup>	32.443.155.109	41.242.527.758
Chi phí phải trả khác	247.122.000	568.102.955
	<b>32.775.055.266</b>	<b>41.810.630.713</b>

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

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công trình Cao ốc văn phòng 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 Tòa nhà Leman	-	536.381.849
Nhà máy Ningbo Changya	806.535.160	-
Công trình Nhà văn phòng Quỹ Đầu tư và Phát triển Bình Dương	-	768.318.352
	<b>32.443.155.109</b>	<b>41.242.527.758</b>

**20 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Phải trả KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	269.250.450	2.049.542
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	395.000.000	3.000.000
- Phải trả Hội đồng đền bù khu phố 2 <sup>(1)</sup>	1.393.002.000	1.393.002.000
- Phải trả Công ty CP Miền Đông - Cơ khí Điện Máy <sup>(2)</sup>	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>
<b>b) Phải trả khác là các bên liên quan</b>	<b>1.321.420.000</b>	<b>1.321.420.000</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)

(1) Khoản phải trả liên quan đến hợp đồng thi công công trình Khu tái định cư 2,7 ha tại phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa (xem thêm Thuyết minh số 9).

(2) 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 15).



21 . VAY

	01/01/2018		Trong năm		31/12/2018	
	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 <sup>(*)</sup>	-	-	39.509.951.981	13.468.685.446	26.041.266.535	26.041.266.535
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	11.000.000.000	11.000.000.000	-	-
	-	-	<b>50.509.951.981</b>	<b>24.468.685.446</b>	<b>26.041.266.535</b>	<b>26.041.266.535</b>

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

(\*) Hợp đồng cho vay hạn mức Số:2018024/HM/KHDN ngày 26 tháng 04 năm 2018, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng kể từ thời điểm nhận nợ;
- Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
- 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.201537/HDBD/NHNT ngày 03 tháng 11 năm 2015;
  - + 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 liên với đất số 2016041/HDBD/NHNT ngày 03 tháng 08 năm 2016;
  - + Toàn bộ số dư trên tài khoản khách hàng mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai theo hợp đồng cầm cố tài khoản số 2018021/HDCC/KHDN ngày 26 tháng 04 năm 2018;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 26.041.266.535 đồng.

## 22 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Dự phòng phải trả ngắn hạn là khoản dự phòng phải trả về khoản 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.

## 23 . 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)	25.576.891.803	5.597.435.899	138.550.260.141
Lãi 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>
Số dư đầu năm nay	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 nay	-	-	-	-	7.487.730.230	7.487.730.230
Trích quỹ đầu tư phát triển <sup>(1)</sup>	-	-	-	6.097.126.864	(6.097.126.864)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	(1.219.425.373)	(1.219.425.373)
Thù lao Hội đồng quản trị <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	(487.770.149)	(487.770.149)
Chia cổ tức 2017 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	(15.487.171.500)	(15.487.171.500)
Tạm ứng cổ tức đợt 1/2018 <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	(5.162.390.500)	(5.162.390.500)
<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>4.193.073.442</b>	<b>144.873.735.548</b>



- (1) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2018, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2017 như sau:

	Số tiền
	VND
Trích Quỹ đầu tư phát triển	6.097.126.864
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.219.425.373
Thù lao Hội đồng Quản trị	487.770.149
Chi trả cổ tức (bằng 15% vốn điều lệ)	15.487.171.500

- (2) Công ty tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2018 theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 01/11/2018/NQ-HĐQT ngày 28/11/2018.

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

	Tỷ lệ (%)	31/12/2018 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2018 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	22,13	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**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 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:		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	-	133.945.393
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>	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 tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	5.162.390.500	-
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	20.649.562.000	5.296.335.893
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	15.487.171.500	5.296.335.893
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	5.162.390.500	-
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả cuối năm</i>	-	-

**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>

24 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 52 BĐĐC tại Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích làm văn phòng Công ty từ năm 2001 đến năm 2051. Diện tích khu đất thuê là 12.267,8 m<sup>2</sup>. Tiền thuê đất trả hàng năm (đơn giá thuê đất từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2020 là 7.858 đồng/m<sup>2</sup>/năm (chưa bao gồm VAT)).

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Điện Việt	150.000.000	-
Công ty Cổ phần Phước Ngọc Linh	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	348.275.771
	<b>1.310.225.079</b>	<b>832.924.480</b>

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh khai thác đá	126.653.253.450	100.186.882.454
Doanh thu kinh doanh bất động sản	27.964.940.408	58.796.201.247
Doanh thu thi công xây lắp	13.147.258.344	48.138.039.263
Doanh thu khác	8.720.484.430	65.454.544
	<b>176.485.936.632</b>	<b>207.186.577.508</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	<b>1.936.297.722</b>	-

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh khai thác đá	101.019.476.754	73.046.557.064
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	18.043.315.540	28.759.106.450
Giá vốn thi công xây lắp	14.120.059.957	54.318.279.436
Giá vốn hoạt động khác	7.274.811.327	101.380.170
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	692.706.805
	<b>140.457.663.578</b>	<b>156.918.029.925</b>



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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	825.513.333	813.284.849
Lãi bán các khoản đầu tư	80.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	100.000.000	-
	<b><u>1.005.513.333</u></b>	<b><u>813.284.849</u></b>

**28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền vay	892.988.268	1.413.870.763
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	147.600.000
Dự phòng tổn thất đầu tư	4.844.753.082	10.512.514
	<b><u>5.737.741.350</u></b>	<b><u>1.571.983.277</u></b>

**29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	100.351.596	189.880.176
Chi phí nhân công	1.178.846.969	1.068.645.800
Chi phí khấu hao tài sản cố định	467.686.756	358.168.539
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.430.147.873	9.564.892.829
Chi phí khác bằng tiền	1.462.279.955	1.708.928.291
	<b><u>10.639.313.149</u></b>	<b><u>12.890.515.635</u></b>

**30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	688.385.972	469.669.927
Chi phí nhân công	6.584.453.980	6.386.022.531
Chi phí khấu hao tài sản cố định	785.344.231	765.322.705
Thuế, phí, lệ phí	203.591.173	58.359.159
Hoàn nhập dự phòng	-	(838.866.961)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.932.752.377	1.318.569.670
Chi phí khác bằng tiền	1.933.732.444	631.320.658
	<b><u>12.128.260.177</u></b>	<b><u>8.790.397.689</u></b>

**31 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	138.876.085	93.990.000
Thu nhập từ cho thuê mặt bằng, căn hộ	544.906.367	651.728.180
Xóa nợ các công nợ phải trả	-	7.439.762.605
Thu nhập khác	435.172.952	235.603.465
	<b><u>1.118.955.404</u></b>	<b><u>8.421.084.250</u></b>

**32 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Các khoản bị phạt	80.013.651	982.349.783
Chi phí khấu hao căn hộ cho thuê	295.223.205	488.415.295
Chi phí khác	88.396.494	247.709.462
	<b>463.633.350</b>	<b>1.718.474.540</b>

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.933.784.305	8.147.020.424
- Các khoản điều chỉnh tăng	130.018.752	37.053.500
- Các khoản điều chỉnh giảm	(100.000.000)	-
Thu nhập tính thuế TNDN	1.963.803.057	8.184.073.924
Chuyển lỗ năm trước	(1.963.803.057)	(8.184.073.924)
Tổng lợi nhuận tính thuế	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)</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	7.250.009.460	26.384.525.117
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	942.690.575
Thu nhập tính thuế TNDN	7.250.009.460	27.327.215.692
Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD BĐS (thuế suất 20%)	1.450.001.892	5.465.443.138
Chi phí thuế TNDN tạm tính 1% của HĐKD BĐS	-	226.424.419
Hoàn chi phí thuế TNDN tạm tính 1% của HĐKD BĐS	(146.698.968)	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.303.302.924</b>	<b>5.691.867.557</b>
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.303.302.924</b>	<b>5.691.867.557</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	210.562.079	2.615.840.997
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(1.955.180.294)	(8.097.146.475)
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>(441.315.291)</b>	<b>210.562.079</b>

**34 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

**a) 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 (*)	6.200.802.562	6.593.563.173
	<b>6.200.802.562</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.

**b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	392.760.611	1.636.814.785
	<b>392.760.611</b>	<b>1.636.814.785</b>

**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 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	7.487.730.230	27.202.863.199
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	7.487.730.230	27.202.863.199
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	10.324.781	10.324.781
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>725</b>	<b>2.635</b>

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

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	36.355.483.762	42.795.509.865
Chi phí nhân công	14.272.608.806	10.893.439.939
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.099.547.002	2.693.050.489
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.164.603.806	121.711.808.289
Chi phí khác bằng tiền	29.875.189.000	27.735.338.690
	<b>139.767.432.376</b>	<b>205.829.147.272</b>





	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>				
Đầu tư dài hạn	-	-	13.050.000.000	13.050.000.000
	-	-	<b>13.050.000.000</b>	<b>13.050.000.000</b>

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá 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 tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

**Rủi ro về lãi suất:**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>				
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
	<b>74.443.608.017</b>	<b>1.254.204.152</b>	-	<b>75.697.812.169</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.329.959.995	-	-	25.329.959.995
Phải thu khách hàng, phải thu khác	36.949.530.029	976.119.742	-	37.925.649.771
Các khoản cho vay	1.400.000.000	-	-	1.400.000.000
	<b>63.679.490.024</b>	<b>976.119.742</b>	-	<b>64.655.609.766</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>				
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
	<b>76.833.513.438</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76.833.513.438</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	16.338.734.024	-	-	16.338.734.024
Chi phí phải trả	41.810.630.713	-	-	41.810.630.713
	<b>58.149.364.737</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>58.149.364.737</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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**

**a) Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	50.509.951.981	54.616.524.916

**b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	24.468.685.446	106.352.460.020

**39 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC NĂM TÀI CHÍNH**

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



**40 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**

**Theo lĩnh vực kinh doanh:**

	Kinh doanh khai thác đá VND	Thi công xây lắp VND	Kinh doanh bất động sản VND	Các hoạt động khác VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	126.653.253.450	13.147.258.344	27.964.940.408	8.720.484.430	176.485.936.632
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>25.633.776.696</b>	<b>(972.801.613)</b>	<b>9.921.624.868</b>	<b>1.445.673.103</b>	<b>36.028.273.054</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ	3.341.915.629	1.174.090.909	-	-	4.516.006.538
Tài sản bộ phận	88.805.164.700	61.413.912.892	33.323.623.085	246.440.292	183.789.140.969
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	84.464.771.278
<b>Tổng tài sản</b>	<b>88.805.164.700</b>	<b>61.413.912.892</b>	<b>33.323.623.085</b>	<b>246.440.292</b>	<b>268.253.912.247</b>
Nợ phải trả bộ phận	11.177.274.334	71.532.130.426	8.367.545.005	-	91.076.949.765
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	32.303.226.934
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>11.177.274.334</b>	<b>71.532.130.426</b>	<b>8.367.545.005</b>	<b>-</b>	<b>123.380.176.699</b>

**Theo khu vực địa lý:**

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

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

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
		VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>1.936.297.722</b>	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng 3-2	Cổ đông lớn	1.694.279.132	-
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	Công ty liên kết	242.018.590	-
<b>Mua nguyên vật liệu, hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>7.362.187.203</b>	<b>13.433.398.370</b>
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	Công ty liên kết	7.362.187.203	1.869.762.697
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Công ty liên kết	-	11.563.635.673
<b>Lãi cho vay</b>		<b>59.997.401</b>	<b>90.000.000</b>
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	Công ty liên kết	35.202.880	40.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Công ty liên kết	24.794.521	50.000.000
<b>Bán tài sản cố định</b>		<b>260.000.000</b>	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng 3-2	Cổ đông lớn	260.000.000	-
<b>Mua tài sản cố định</b>		<b>940.000.000</b>	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng 3-2	Cổ đông lớn	940.000.000	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
		VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>343.906.366</b>	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng 3-2	Cổ đông lớn	85.371.917	-
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	Công ty liên kết	258.534.449	-
<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>149.997.401</b>	<b>90.000.000</b>
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	Công ty liên kết	75.202.880	40.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Công ty liên kết	74.794.521	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>6.107.249.494</b>	<b>3.431.782.077</b>
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	Công ty liên kết	5.359.249.494	3.431.782.077
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng 3-2	Cổ đông lớn	748.000.000	-



	<u>Mối quan hệ</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
		VND	VND
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		<b>1.321.420.000</b>	<b>1.321.420.000</b>
- Công ty CP Miền Đông- Cơ khí điện Máy	Công ty liên kết	1.321.420.000	1.321.420.000
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:			
		<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
		VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc		518.489.591	387.095.185
Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị		628.950.284	846.872.961
		<u><b>1.147.439.875</b></u>	<u><b>1.233.968.146</b></u>

**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 2017 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

**Người lập**

**Kế toán trưởng**

*Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019*

**Tổng Giám đốc**





**Trương Thị Huyền**

**Khúc Thị Thanh Hoài**

**Lê Đức Dũng**

