

**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 2019**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

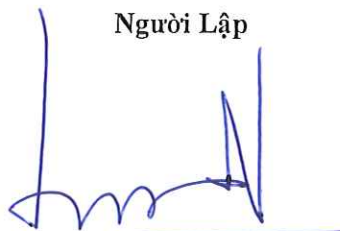
Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2019	01/01/2019
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>277.595.039.074</b>	<b>142.940.978.287</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>3</b>	<b>16.765.327.994</b>	<b>28.918.883.273</b>
1	Tiền	111		10.065.327.994	18.918.883.273
2	Các khoản tương đương tiền	114		6.700.000.000	10.000.000.000
<b>II.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>224.885.412.231</b>	<b>57.982.415.249</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4	174.054.018.748	38.243.938.746
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5	14.157.763.846	12.697.690.505
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6	809.892.339	1.209.892.339
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	7	43.847.675.671	13.814.832.032
5	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(7.983.938.373)	(7.983.938.373)
<b>IV</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>34.696.998.200</b>	<b>54.720.883.508</b>
1	Hàng tồn kho	141		35.389.705.005	55.413.590.313
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>1.247.300.649</b>	<b>1.318.796.257</b>
	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		745.406.482	877.480.966
	Thuế GTGT được khấu trừ	152			
	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		501.894.167	441.315.291
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>101.784.823.374</b>	<b>125.312.933.960</b>
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.539.824.648</b>	<b>1.254.204.152</b>
1	Phải thu dài hạn khác	216	7	1.539.824.648	1.254.204.152
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>26.251.770.275</b>	<b>28.218.932.205</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	10	25.435.645.275	27.610.632.205
	- Nguyên giá	222		45.435.160.592	44.596.359.330
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.999.515.317)	(16.985.727.125)
2	Tài sản cố định vô hình	227	11	816.125.000	608.300.000
	- Nguyên giá	228		1.030.648.900	786.148.900
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(214.523.900)	(177.848.900)
<b>III</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>12</b>	<b>1.990.213.315</b>	<b>8.278.561.811</b>
	- Nguyên giá	231		2.003.570.452	8.481.715.937
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(13.357.137)	(203.154.126)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>3.736.320.892</b>	<b>213.202.515</b>
	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.736.320.892	213.202.515
<b>V</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>16.596.490.713</b>	<b>17.455.861.713</b>
1	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.295.000.000	4.295.000.000
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		19.574.823.795	18.684.194.795
3	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.273.333.082)	(5.523.333.082)
<b>VI</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>51.670.203.531</b>	<b>69.892.171.564</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	14	51.670.203.531	63.691.369.002
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	32a		6.200.802.562
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>379.379.862.448</b>	<b>268.253.912.247</b>

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2019	01/01/2019
<b>A</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>230.920.916.240</b>	<b>123.380.176.699</b>
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>230.920.916.240</b>	<b>123.380.176.699</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	104.929.850.575	13.808.986.260
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	36.379.497.576	37.564.425.055
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	1.682.784.119	3.152.269.034
4	Phải trả người lao động	314		2.768.805.341	1.110.204.961
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	13.396.201.666	32.775.055.266
6	Phải trả ngắn hạn khác	319		5.264.419.025	4.208.205.377
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		64.455.102.321	26.041.266.535
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	20		2.330.836.866
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.044.255.617	2.388.927.345
<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>148.458.946.208</b>	<b>144.873.735.548</b>
<b>I</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>148.458.946.208</b>	<b>144.873.735.548</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		31.568.584.970	33.304.729.667
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		9.514.428.799	4.193.073.442
	- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		821.729.357	1.867.733.712
	- LNST chưa phân phối kì này	421b		8.692.699.442	2.325.339.730
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>379.379.862.448</b>	<b>268.253.912.247</b>

Đồng Nai, ngày 18 tháng 01 năm 2020

Người Lập



Nguyễn Cảnh Hưng

Kế Toán Trưởng



Nguyễn Văn Vân

Tổng Giám Đốc



Lê Đức Dũng

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	QUÝ 4/2019		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				NĂM NAY	NĂM TRƯỚC	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	162.016.025.718	53.850.716.117	433.060.762.110	176.485.936.632
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		162.016.025.718	53.850.716.117	433.060.762.110	176.485.936.632
4	Giá vốn hàng bán	11	24	149.830.858.049	45.110.280.967	391.446.801.219	140.457.663.578
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.185.167.669	8.740.435.150	41.613.960.891	36.028.273.054
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	685.099.020	343.685.612	1.954.721.246	1.005.513.333
7	Chi phí tài chính	22	26	724.221.678	5.166.948.154	5.536.684.497	5.737.741.350
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.399.221.678</i>	<i>464.393.687</i>	<i>3.786.684.497</i>	<i>892.988.268</i>
8	Chi phí bán hàng	24	27	4.020.352.124	3.068.417.069	12.903.034.964	10.639.313.149
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	28	3.866.524.751	3.631.578.171	12.550.875.094	12.128.260.177
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.259.168.136	-2.782.822.632	12.578.087.582	8.528.471.711
11	Thu nhập khác	31	29	2.407.105.797	195.536.579	2.478.353.117	1.118.955.404
12	Chi phí khác	32	30	314.744.613	150.225.531	495.015.525	463.633.350
13	Lợi nhuận khác	40		2.092.361.184	45.311.048	1.983.337.592	655.322.054
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.351.529.320	-2.737.511.584	14.561.425.174	9.183.793.765
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	-30.040.678	-135.341.717	177.726.355	1.303.302.924
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	32b	1.255.862.487	-392.942.903	2.593.565.077	392.760.611
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.125.707.511	-2.209.226.964	11.790.133.742	7.487.730.230

Đồng Nai, ngày 18 tháng 01 năm 2020

Người Lập  
  
Nguyễn Cảnh Hưng

Kế Toán Trưởng  
  
Nguyễn Văn Vân



Tổng Giám Đốc  
  
Lê Đức Dũng

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này 31/12/2019	Kỳ trước 31/12/2018
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		14.561.425.174	9.183.793.765
2.	Điều chỉnh cho các khoản:				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.275.136.442	3.099.547.002
-	Các khoản dự phòng	03		1.750.000.000	4.367.452.483
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.954.721.246)	(1.144.389.418)
-	Chi phí lãi vay	06		3.786.684.497	892.988.268
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		21.418.524.867	16.399.392.100
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(167.302.996.982)	(12.025.280.726)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		26.502.030.793	22.476.716.841
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		63.687.401.037	(8.460.896.978)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		18.007.843.145	(1.731.551.681)
-	Tiền lãi vay đã trả	13		(3.786.684.497)	(808.210.111)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(245.869.752)	(1.955.180.294)
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(1.160.929.644)	(672.618.858)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(42.880.681.033)	13.222.370.293
<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		(5.020.889.878)	(4.516.006.538)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác				740.727.273
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		400.000.000	190.107.661
4.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(890.629.000)	(14.049.594.795)
5.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.680.000.000
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.954.721.246	929.614.849
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.556.797.632)	(15.025.151.550)
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		160.985.900.618	50.509.951.981
2.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(122.572.064.832)	(24.468.685.446)
3.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.129.912.400)	(20.649.562.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		34.283.923.386	5.391.704.535
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(12.153.555.279)	3.588.923.278
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		28.918.883.273	25.329.959.995
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	3	16.765.327.994	28.918.883.273

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng

Biên Hoà ngày 18 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Cảnh Hưng

Nguyễn Văn Vân 4

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 2019

### 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 Lãnh	Chủ tịch
2. Ông Lê Đức Dũng	Thành viên
3. Ông Đỗ Việt Cường	Thành viên
4. Bà Lê Thị Quyết	Thành viên
5. Bà Phan Thị Thanh Xuân	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 Phan Huy Thuận	Trưởng ban
2. Ông Thân Tuấn Bình	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 30 tháng 06 năm 2019 là 108,890,310,000 đồng; tương đương 10,889,031 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10,000 đồng.

**Lĩnh vực kinh doanh**

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

**Ngành nghề kinh doanh**

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

**Công ty có các đơn vị trực**

<u>thuộc sau:</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Xí nghiệp Sản xuất đá Miền Đông	Áp 3, xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	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 khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

#### 2.13 . Chi phí đi vay

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

#### 2.14 . Chi phí phải trả

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở 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 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

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

(\*) Chi tiết số dư tại ngày 31/12/2019 bao gồm:

- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam-Chi nhánh Đồng Nai, số tiền 6.700.000.000 đồng, lãi suất từ 5,1%/ năm.

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

		31/12/2019		01/01/2019	
		VND		VND	
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn					
		31/12/2019		01/01/2019	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH					
-	Một thành viên Thương mại Kỳ Hòa	4.617.116.323		4.617.116.323	
Công ty Cổ					
-	Phần Đầu Tư LDG	131.663.740.106			
Công ty TNHH					
-	Phúc Đạt	6.825.287.610	(6.825.287.610)	6.825.287.610	(6.825.287.610)
Tổng Công ty					
-	Xây dựng số 1 - CTCP	3.048.446.262		5.493.819.505	
Đại Học Mở TP.					
-	HCM	3.955.707.999		2.167.987.767	
Các đối tượng khác					
-		23.943.720.448	(918.650.763)	19.139.727.541	(918.650.763)
		<u>174.054.018.748</u>	<u>(7.743.938.373)</u>	<u>38.243.938.746</u>	<u>(7.743.938.373)</u>

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

		31/12/2019		01/01/2019	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn					
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3					
		6.384.269.010	-	6.384.269.010	-
Công ty CP Xây Dựng Miền Đông Sài Gòn					
		2.598.728.970	-	4.378.146.261	-
CTY TNHH Thiết Kế XD TM Phú Đông Phát					
		2.465.009.611	-		
Các đối tượng khác					
		2.709.756.255	(240.000.000)	1.935.275.234	(240.000.000)
		<u>14.157.763.846</u>	<u>(240.000.000)</u>	<u>12.697.690.505</u>	<u>(240.000.000)</u>

**Công ty Cổ phần Miền Đông**

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

**Báo cáo tài chính**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

**6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1 <sup>(1)</sup>	309.892.339	709.892.339
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 <sup>(2)</sup>	500.000.000	500.000.000
	<b>809.892.339</b>	<b>1.209.892.339</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**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) <b>Ngắn hạn</b>				
- Phải thu về lãi tiền cho vay		-	149.997.401	-
- Tạm ứng	42.868.899.135	-	13.086.385.278	-
- Phải thu khác	978.776.536	-	578.449.353	-
	<b>43.847.675.671</b>	-	<b>13.814.832.032</b>	-
b) <b>Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ	1.539.824.648	-	1.254.204.152	-
	<b>1.539.824.648</b>	-	<b>1.254.204.152</b>	-

8 . NỢ XẤU

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, 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	-
	<b>7.983.938.373</b>	<b>-</b>	<b>7.983.938.373</b>	<b>-</b>

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang <sup>(*)</sup>	26.665.476.732	(692.706.805)	48.053.017.506	(692.706.805)
Hàng hóa bất động sản	5.501.471.600	-	7.114.132.515	-
Hàng hóa khác	3.222.756.673		246.440.292	
	<b>35.389.705.005</b>	<b>(692.706.805)</b>	<b>55.413.590.313</b>	<b>(692.706.805)</b>

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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Dự án Khu dân cư tại Khu phố 3, phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa	11.003.127.646	11.012.425.410
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 Trường đại học Mở TP Hồ Chí Minh		4.123.663.464
Công trình Cao ốc văn phòng Geleximco Bình Thạnh		26.503.030.693
Trường tiểu học Định Phước	1.526.295.094	
Khu đô thị thương mại Vinapark	2.222.968.299	
Trung tâm y tế Bắc Tân Uyên	8.094.008.350	
Chi phí dở dang khác	583.751.250	3.178.571.846
	<b>26.665.476.732</b>	<b>48.053.017.506</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	18.939.329.886	17.868.286.041	7.201.393.795	587.349.608	44.596.359.330
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	329.548.898	46.000.000	463.252.364	-	329.548.898
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	509.252.364
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>19.268.878.784</b>	<b>17.914.286.041</b>	<b>7.664.646.159</b>	<b>587.349.608</b>	<b>45.435.160.592</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	5.746.926.329	6.001.397.258	4.650.053.930	587.349.608	16.985.727.125
- Khấu hao trong năm	1.045.739.438	1.346.207.279	621.841.475	-	3.013.788.192
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>6.792.665.767</b>	<b>7.347.604.537</b>	<b>5.271.895.405</b>	<b>587.349.608</b>	<b>19.999.515.317</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	13.192.403.557	11.866.888.783	2.551.339.865	-	27.610.632.205
Tại ngày cuối năm	<b>12.476.213.017</b>	<b>10.566.681.504</b>	<b>2.392.750.754</b>	<b>-</b>	<b>25.435.645.275</b>

**11 . 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
- Mua trong năm	-	244.500.000	244.500.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>608.300.000</b>	<b>422.348.900</b>	<b>1.030.648.900</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	177.848.900	177.848.900
- Khấu hao trong năm	-	36.675.000	36.675.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>214.523.900</b>	<b>214.523.900</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	608.300.000		608.300.000
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>608.300.000</b>	<b>207.825.000</b>	<b>816.125.000</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 31/12/2019, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế lần lượt là 2.003.570.452 đồng và 13.357.137 đồng.

**13 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>				
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	765.000.000	-	765.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	1.530.000.000	(105.785.820)	1.530.000.000	(105.785.820)
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy <sup>(1)</sup>	2.000.000.000	(678.580.000)	2.000.000.000	(678.580.000)
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>19.574.823.795</b>	<b>(6.488.967.262)</b>	<b>18.684.194.795</b>	<b>(4.758.967.262)</b>
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng	4.634.600.000	(3.739.372.467)	4.634.600.000	(3.739.372.467)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng C3-2	14.940.223.795	(2.749.594.795)	14.049.594.795	(999.594.795)
	<b>23.869.823.795</b>	<b>(7.273.333.082)</b>	<b>22.979.194.795</b>	<b>(5.523.333.082)</b>

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty 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 31/12/2019 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	3,59%	3,59%	Sản xuất vật liệu xây dựng, xây lắp

**14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

a) <b>Ngắn hạn</b>		31/12/2019	01/01/2019
		VND	VND
Chi phí trả trước ngắn hạn khác		745.406.482	877.480.966
		<b><u>745.406.482</u></b>	<b><u>877.480.966</u></b>
b) <b>Dài hạn</b>		31/12/2019	01/01/2019
		VND	VND
Chi phí bóc phủ, đổ thải XN đá			
Chi phí dự án mỏ đá Tân Mỹ 2 (*)		47.508.797.882	59.862.674.903
Chi phí sửa chữa văn phòng công ty		772.469.602	2.283.283.635
Chi phí sửa chữa gia cố bến cảng mỏ đá Tân Mỹ		192.843.535	579.621.394
CP sửa chữa máy nghiền XN Đá		628.021.228	499.009.070
Chi phí trả trước dài hạn khác		2.568.071.284	466.780.000
		<b><u>51.670.203.531</u></b>	<b><u>63.691.369.002</u></b>

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

**Công ty Cổ phần Miền Đông**

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

**Báo cáo tài chính**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

**15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>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	5.872.103.685	5.872.103.685	5.359.249.494	5.359.249.494
- Doanh nghiệp tư nhân Vạn Minh	761.936.120	761.936.120	735.629.481	735.629.481
- Chi nhánh Công ty TNHH MTV Công nghiệp Hóa chất mỏ Nam Bộ	622.197.562	622.197.562	718.958.342	718.958.342
- Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Ngọc Anh	1.575.733.478	1.575.733.478	598.633.535	598.633.535
- Công Ty CP XD Đá Thường Tân	1.272.648.033	1.272.648.033	675.452.642	675.452.642
- Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng 3-2	74.238.727.104	74.238.727.104	748.000.000	748.000.000
- Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Bê Tông Phú Hưng	2.195.525.000	2.195.525.000	-	-
- Công ty TNHH DV - XD - Vận tải Cường Thịnh	1.978.290.227	1.978.290.227	-	-
- Hợp Tác Xã Phúc Tài	3.470.483.200	3.470.483.200	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	12.942.206.166	12.942.206.166	4.973.062.766	4.973.062.766
	<b>104.929.850.575</b>	<b>104.929.850.575</b>	<b>13.808.986.260</b>	<b>13.808.986.260</b>

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Phòng Tài chính kế hoạch TP Biên Hòa - Khu phố 2	2.940.000.000	2.940.000.000
Công ty CP VNDECO	14.277.195.435	14.277.195.435
Tổng liên đoàn lao động Việt Nam	2.303.291.250	
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Thị Xã Bến Cát	5.868.042.547	12.206.201.000
Đặng Thị Ngọc	10.966.717.401	5.868.042.546
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Huyện Bắc Tân Uyên	24.250.943	2.272.986.074
Các đối tượng khác		
	<b>36.379.497.576</b>	<b>37.564.425.055</b>

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	573.596.576	43.654.625.158	43.592.508.309	635.713.425					
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	441.315.291		185.290.876	245.869.752	501.894.167					
Thuế Thu nhập cá nhân		175.657.532	256.766.882	417.691.866	14.732.548					
Thuế Tài nguyên		1.299.922.792	7.350.003.680	7.906.135.672	743.790.800					
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		1.103.092.134	6.000.229.202	6.814.773.990	288.547.346					
	<b>441.315.291</b>	<b>3.152.269.034</b>	<b>57.446.915.798</b>	<b>58.976.979.589</b>	<b>501.894.167</b>					<b>1.682.784.119</b>

**18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	13.396.201.666	32.443.155.109
Chi phí phải trả khác		331.900.157
	<u><b>13.396.201.666</b></u>	<u><b>32.775.055.266</b></u>
Chi tiết trích trước chi phí xây công trình dở dang:	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Công trình cao ốc Geleximco Bình Thạnh		26.424.705.693
CT Vinapark - 139 căn (LDG)	4.680.104.149	
Công trình Khách sạn Hương Sen		1.009.925.792
CT Trường tiểu học Định Phước	8.588.704.862	
Công trình trường Đại Học mở Tp. HCM		4.123.663.464
Nhà máy Ningbo Changya		806.535.160
Chi phí khác	127.392.655	410.225.157
	<u><b>13.396.201.666</b></u>	<u><b>32.775.055.266</b></u>

**19 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	44.364.902	54.328.522
Bảo hiểm xã hội		214.921.928
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	341.500.000	395.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.878.554.123	3.543.954.927
	<u><b>5.264.419.025</b></u>	<u><b>4.208.205.377</b></u>

**Công ty Cổ phần Miền Đông**

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

**20 VAY NGẮN HẠN**

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



**21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	01/01/2019	31/12/2019
	VND	VND
Dự phòng phải cấp quyền khai thác khoáng sản(*)	2.330.836.866	
	<u>2.330.836.866</u>	<u>-</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	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	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/lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	6.038.220.023	6.038.220.023
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	-	-	-	-	(15.487.171.500)	(15.487.171.500)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<u>108.890.310.000</u>	<u>1.453.130.042</u>	<u>(2.967.507.603)</u>	<u>33.304.729.667</u>	<u>7.905.953.735</u>	<u>148.586.615.841</u>
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	108.890.310.000	1.453.130.042	(2.967.507.603)	33.304.729.667	4.193.073.442	144.873.735.548
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	11.790.133.743	11.790.133.743
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.871.092.788	(1.871.092.788)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(467.773.198)	(467.773.198)
Chia cổ tức từ LN năm trước	-	-	-	-	(1.032.478.100)	(1.032.478.100)
TU cổ tức từ LN năm nay	-	-	-	-	(3.097.434.300)	(3.097.434.300)
Hoàn nhập tài sản thuế hoãn lại	-	-	-	(3.607.237.485)		(3.607.237.485)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<u>108.890.310.000</u>	<u>1.453.130.042</u>	<u>(2.967.507.603)</u>	<u>31.568.584.970</u>	<u>9.514.428.799</u>	<u>148.458.946.208</u>

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

	Tỷ lệ	31/12/2019	Tỷ lệ	01/01/2019
	(%)	VND	(%)	VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng 3-2	32,01	34.851.500.000	27,41	29.851.500.000
Lê Ngọc Đệ	-	-	20,20	21.998.400.000
Hợp tác xã Phúc Tài	11,53	12.550.900.000	11,43	12.446.400.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phước Tiến	15,36	16.725.000.000	8,27	9.007.900.000
Công đoàn Công ty CP Đầu tư XD 3-2	5,51	6.000.000.000		
Võ Văn Lãnh	11,54	12.570.900.000	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	18,86	20.549.510.000	22,13	24.080.110.000
	<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>	<i>108.890.310.000</i>	<i>108.890.310.000</i>
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>108.890.310.000</i>	<i>108.890.310.000</i>

**d) Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP

e) Các quỹ công ty		
	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	31.568.584.970	33.304.729.667
	<u>31.568.584.970</u>	<u>33.304.729.667</u>
<b>23 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>		
	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh khai thác đá	49.590.534.633	36.879.377.787
Doanh thu kinh doanh bất động sản	(233.977.032)	9.350.736.459
Doanh thu thi công xây lắp	107.927.039.382	4.448.836.366
Doanh thu khác	4.732.428.735	3.171.765.505
	<u>162.016.025.718</u>	<u>53.850.716.117</u>
<b>24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>		
	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh khai thác đá	41.640.154.176	29.790.457.882
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản		8.530.743.628
Giá vốn thi công xây lắp	102.962.027.335	4.324.212.407
Giá vốn hoạt động khác	5.228.676.538	2.464.867.050
	<u>149.830.858.049</u>	<u>45.110.280.967</u>
<b>25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	605.000.000	
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	80.099.020	343.685.612
Lãi bán các khoản đầu tư		
	<u>685.099.020</u>	<u>343.685.612</u>
<b>26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		
	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	724.221.678	464.393.687
Dự phòng tổn thất đầu tư		4.652.554.467
	<u>724.221.678</u>	<u>5.116.948.154</u>
<b>27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>		
	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Chi phí nhân công	507.102.818	290.686.123
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		246.208
Chi phí khấu hao tài sản cố định	43.133.289	192.484.944
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.463.926.517	2.475.870.158
Chi phí khác bằng tiền	6.189.500	109.129.636
	<u>4.020.352.124</u>	<u>3.068.417.069</u>

**28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.422.832.786	1.912.396.660
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	226.487.724	226.295.903
Chi phí khấu hao tài sản cố định	88.771.656	179.819.512
Chi phí dịch vụ mua ngoài	439.977.842	673.460.761
Thuế, phí, lệ phí		
Chi phí khác bằng tiền	688.454.743	639.605.335
	<b>3.866.524.751</b>	<b>3.631.578.171</b>

**29 . THU NHẬP KHÁC**

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Thu nhập khác	2.407.105.797	195.536.579
	<b>2.407.105.797</b>	<b>195.536.579</b>

**30 . CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Chi phí khác	314.744.613	150.225.531
	<b>314.744.613</b>	<b>150.225.531</b>

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

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.351.529.320	1.944.673.309
- Các khoản điều chỉnh tăng	314.744.613	130.018.752
- Các khoản điều chỉnh giảm	605.000.000	
Thu nhập tính thuế TNDN	6.061.273.933	2.074.692.061
Chuyển lỗ năm trước	(6.061.273.933)	(2.074.692.061)
Tổng lợi nhuận tính thuế		
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD thông thường</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản		7.233.760.114
Các khoản điều chỉnh tăng		
Thu nhập tính thuế TNDN	-	7.233.760.114
Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD BĐS (thuế suất 20%)	-	1.446.752.023
Chi phí thuế TNDN tạm tính 1% của HĐKD BĐS		
Hoàn chi phí thuế TNDN tạm tính 1% của HĐKD BĐS		
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD BĐS</b>	<b>-</b>	<b>1.446.752.023</b>
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>1.446.752.023</b>

### 32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

#### Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng (*)	2.593.565.077	6.200.802.562
	<b><u>2.593.565.077</u></b>	<b><u>6.200.802.562</u></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 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.443.887.211	9.671.577.547
Chi phí nhân công	3.788.951.229	2.917.495.660
Chi phí khấu hao tài sản cố định	764.585.234	712.949.093
Chi phí dịch vụ mua ngoài	74.863.840.439	4.778.870.599
Chi phí khác bằng tiền	8.046.880.668	7.232.921.257
	<b><u>105.908.144.781</u></b>	<b><u>25.313.814.156</u></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:

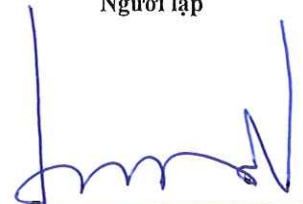
	<u>Mối quan hệ</u>	31/12/2019	01/01/2019
		VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>387.204.936</b>	<b>148.909.000</b>
- Công ty CP Đầu tư Xây Dựng 3-2	Cổ đông lớn	387.204.936	148.909.000
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		<b>6.384.269.010</b>	<b>6.384.269.010</b>
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Công ty liên kết	6.384.269.010	6.384.269.010
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>170.871.819</b>	<b>149.997.401</b>
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	Công ty liên kết	96.077.298	75.202.880
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Công ty liên kết	74.794.521	74.794.521
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>809.892.339</b>	<b>1.109.892.339</b>
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	Công ty liên kết	309.892.339	609.892.339
- 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>83.856.240.273</b>	<b>16.382.563.832</b>
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1		5.872.103.685	3.989.579.917
- Công ty CP Đầu tư Xây Dựng 3-2	Cổ đông lớn	74.238.727.104	11.799.213.627
- Hợp tác xã Phúc Tài	Cổ đông lớn	3.470.483.200	464.742.070
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phước Tiến	Cổ đông lớn	274.926.284	129.028.218
<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 điện máy		1.321.420.000	1.321.420.000
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:			
		Năm 2019	Năm 2018
		VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc		462.255.763	518.489.591
Thu nhập của HĐQT, Ban kiểm soát và người quản lý khác		489.272.000	628.950.284
		<b>951.527.763</b>	<b>1.147.439.875</b>

**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 31/12/2019 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

Đồng Nai, ngày 18 tháng 01 năm 2020

Người lập  
  
 Nguyễn Cảnh Hưng

Kế toán trưởng  
  
 Nguyễn Văn Vân



  
 Lê Đức Dũng

