



# CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG



BÁO  
CÁO  
THƯỜNG  
NIÊN  
2019

1/20



## **NỘI DUNG**

**THÔNG TIN CHUNG**

**TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

**BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

**QUẢN TRỊ CÔNG TY**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## I. THÔNG TIN CHUNG.

### 1. Thông tin khái quát

Tên giao dịch:	CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG
Tên tiếng Anh:	MIEN DONG JOINT STOCK COMPANY
Địa chỉ:	Đường Số 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, TP.Biên Hòa, Đồng Nai
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	số 3600256545 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần thứ 11 ngày 10/01/2018.
Vốn điều lệ:	108.890.310.000 vnd
Vốn chủ sở hữu đến ngày 31/12/2019:	148.475.253.741 vnd
Số điện thoại:	0251.3836371
Fax:	0251.3836194
Website:	<a href="http://miendong.com.vn">miendong.com.vn</a>
Mã cổ phiếu	MDG



LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN:



2. NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH CHÍNH

2.1. Ngành nghề sản xuất kinh doanh chính

**Xây lắp**



DỰ ÁN VIVA PARK



**Khai thác, kinh doanh vật liệu xây dựng**

## Kinh doanh Bất động sản



### 2.2. Địa bàn kinh doanh chính

Năm 2019, địa bàn hoạt động chính của Công ty vẫn tập trung chủ yếu ở các tỉnh Đồng Nai, Bình Dương, TP Hồ Chí Minh, Tây Ninh.

Định hướng những năm tới sẽ phát triển thị phần tại các tỉnh Miền Tây và Đông Nam Bộ.

## 3.MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

### 3.1.Mô hình quản trị

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

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Ban Tổng giám đốc

### 3.2.Cơ cấu bộ máy quản lý

#### \* Cơ cấu bộ máy quản lý công ty:

Cơ cấu bộ máy quản lý công ty bao gồm:

- Ban Tổng giám đốc gồm 03 người: Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng
- Phòng, ban chuyên môn: 03 phòng ban gồm Phòng Nhân sự, Phòng Tài chính, Phòng Kinh tế-Kỹ thuật.
- Chi nhánh trực thuộc: Xí nghiệp SX đá Miền Đông.
- Các Ban điều hành tại các công trình.

#### \*Công ty liên kết

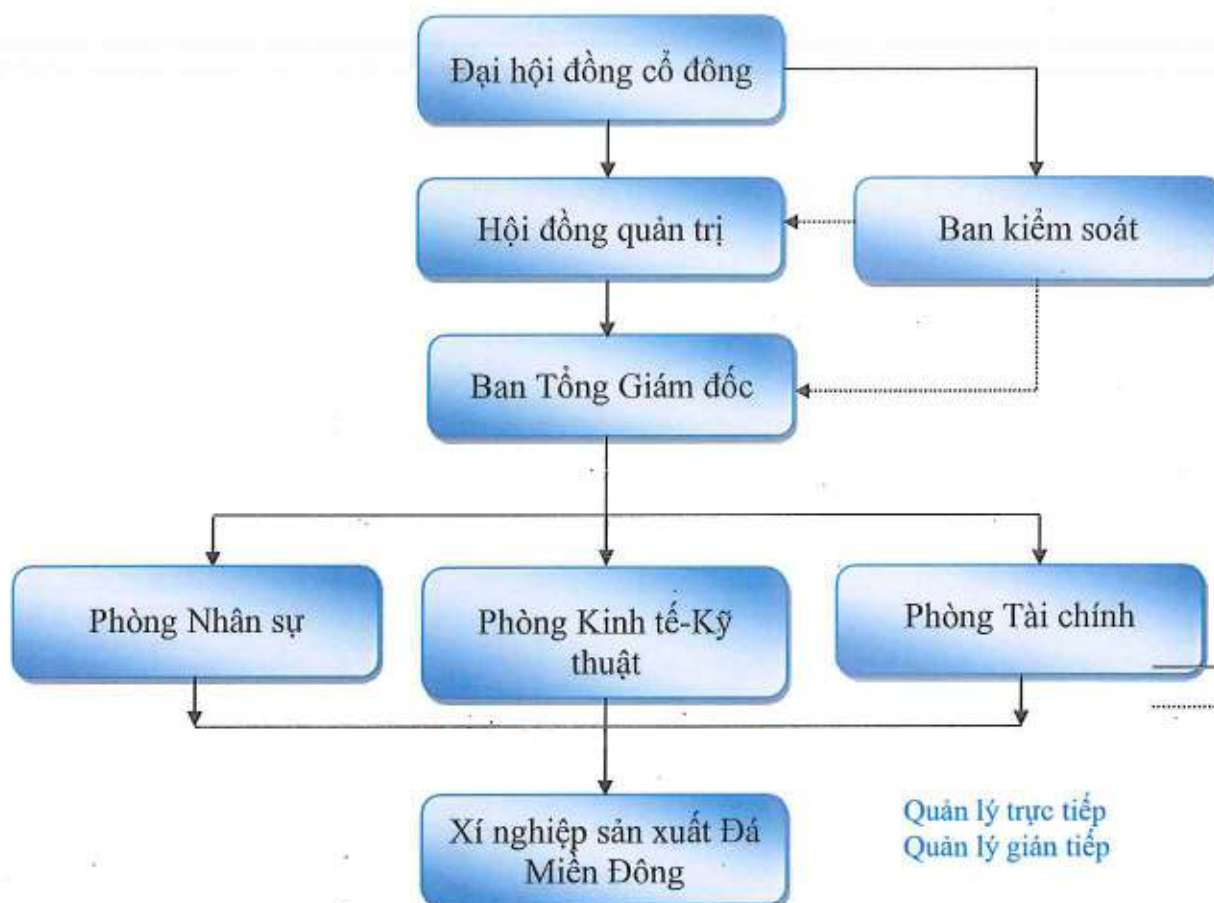
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư Hạ tầng  
Địa chỉ: KP3, P.Long Bình Tân, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai.
- Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Miền Đông 1.

Địa chỉ: N3/4, KP 1, P.Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.

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

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

### SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY



#### 4. MỤC TIÊU VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN.

▪ Tiếp tục duy trì, phát triển 03 lĩnh vực kinh doanh truyền thống của Công ty là xây dựng, kinh doanh khai thác VLXD, kinh doanh bất động sản, đưa công ty trở thành một doanh nghiệp uy tín trên thị trường tại khu vực Đông Nam Bộ và các tỉnh phía Nam.

▪ Nghiên cứu mở rộng phạm vi và ngành nghề kinh doanh khác khi có điều kiện và hiệu quả dựa trên ưu thế sẵn có về nguồn lực, kinh nghiệm, thị trường và thương hiệu của công ty như: Kinh doanh xăng dầu, trồng rừng, thi công cầu đường, hạ tầng kỹ thuật...

▪ Tạo ra nền tảng kinh doanh vững chắc; nâng cao hiệu quả hoạt động và tăng tỷ suất sinh lợi phần góp vốn của các cổ đông Công ty.

## 5. CÁC RỦI RO

### 5.1. Rủi ro về pháp luật.

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



### 5.2. Rủi ro về nguồn vốn, thanh toán, thu hồi công nợ.

Mặc dù tình hình kinh tế có nhiều chuyển biến tích cực nhưng các doanh nghiệp vẫn đang gặp rất nhiều khó khăn. Các công trình xây lắp, đặc biệt là công trình vốn tư, chủ đầu tư có xu hướng chiếm dụng vốn của nhà thầu rất nhiều, dẫn tới khó khăn trong công tác cân đối

nguồn tài chính để đảm bảo cho thi công và sử dụng cho các hoạt động đầu tư khác.



Bên cạnh thời gian thi công các công trình

thường kéo dài thì việc giải ngân nguồn vốn thường chậm, quá trình hoàn thiện hồ sơ quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu kéo dài cho nên sẽ có ảnh hưởng đến tình hình tài chính, công tác thu hồi công nợ của công ty

### 5.3. Rủi ro về An toàn lao động

Rủi ro an toàn lao động hình thành từ tính chất đặc thù của ngành xây dựng và ngành khai thác đá xây dựng. Phần lớn người lao động phải thực hiện các công việc nặng nhọc ngoài trời nên chịu ảnh hưởng lớn từ yếu tố thời tiết, chưa kể phải thường xuyên làm việc trên cao. Đồng thời, ý thức chấp hành quy định về ATLD của người lao động chưa cao, vì vậy, Công ty sẽ tăng cường phổ biến và huấn luyện cho người lao động nâng cao nhận thức về an toàn vệ sinh lao động, các thao tác bắt buộc phải thực hiện trước và sau khi sản xuất, trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động.

### 5.4. Rủi ro về thời tiết

Lĩnh vực khai thác đá chịu ảnh hưởng rất lớn từ thời tiết. Vào mùa mưa, sản

lượng khai thác đá sẽ rất thấp, đồng thời với những tầng chất lượng đá không cao, khi gặp trời mưa sẽ càng làm giảm chất lượng đá.

Đối với ngành xây lắp, mùa mưa khiến việc thi công bị đình trệ, dẫn tới bị chậm tiến độ thi công theo quy định nếu không có các biện pháp quản trị rủi ro.

### 5.6. Rủi ro khác

Đặc thù ngành khai thác đá xây dựng trong quá trình sản xuất người lao động tiếp xúc với nhiều bụi bặm, chất nổ ảnh hưởng đến sức khỏe. Do vậy, để giảm thiểu rủi ro và đảm bảo hoạt động khai thác được thực hiện liên tục, Công ty đã trang bị các thiết bị, trang phục bảo hộ lao động cho người lao động trực đúng quy định.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm của Công ty được duy trì ổn định, tăng trưởng tốt. Doanh thu đạt 433,060 tỷ đồng, đạt 94% kế hoạch năm 2019, đạt 245% so với thực hiện năm 2018, trong đó doanh thu xây lắp đạt kế hoạch đề ra, tuy nhiên doanh thu sản phẩm đá xây dựng không đạt so với kế hoạch. Cụ thể doanh thu xây lắp: 249,212 tỷ đồng (chiếm 58%), doanh thu sản phẩm đá xây dựng: 158,023 tỷ đồng (chiếm 36%), còn lại doanh thu bất động sản, nhiên liệu và kinh doanh khác.

Lợi nhuận sau thuế năm 2019 là 11.802 tỷ đồng, đạt 50% so với kế hoạch và tăng 57,7% so với lợi nhuận sau thuế năm 2018.

Tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2019 dự kiến là 6%, đạt 60% so với kế hoạch năm.

**Bảng 1: Tình hình thực hiện các chỉ tiêu SXKD năm 2019**

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	Tỷ lệ (TH/KH)
<b>I</b>	<b>Các chỉ tiêu SXKD chính</b>					
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	176,485	461,300	433,060	94%
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	9,125	29,384	14,578	50%
3	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	7,487	23,507	11,802	50%
4	Tỷ suất LNST/Doanh thu	%	4,24	5,05	2,73	54%
5	Tỷ suất LNST/Vốn điều lệ	%	6,87	21,5	10,8	50%
6	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Đồng/CP	0,725	2,277	1,143	50%
7	Tỷ lệ chi trả cổ tức	%/VDL	6	10	6	60%
<b>II</b>	<b>Tổng giá trị đầu tư:</b>	Tỷ đồng	45,026	54	31,043	57%



Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	Tỷ lệ (TH/KH)
1	Đầu tư dự án Long Bình Tân	Tỷ đồng	0	1,5	0,183	12,2%
2	Đầu tư Mỏ Đá Tân Mỹ	Tỷ đồng	36,050	30	28,89	96%
3	Đầu tư xây dựng cơ bản	Tỷ đồng	1,278	1,5	1,08	72%
4	Đầu tư tài chính	Tỷ đồng	14,510	21	0,89	4%

**\* Lĩnh vực xây lắp:**

- Mặt bằng xây lắp tại các công trình thuận lợi cho công tác thi công, hồ sơ thiết kế, hồ sơ pháp lý về cơ bản không vướng mắc nên đảm bảo thi công thông suốt. Các gói thầu thi công đã tăng cường nhân lực, thiết bị và đã lựa chọn hầu hết các nhà thầu phụ, về cơ bản không bị chậm tiến độ so với yêu cầu của chủ đầu tư.
- Công tác đấu thầu đạt kết quả khả quan, đặc biệt là đội ngũ nhân sự đã dần quen với nhiệm vụ của công tác đấu thầu trong tình hình hiện tại.
- Năng lực đấu thầu của Công ty được cải thiện rõ rệt, đội ngũ kỹ thuật có chuyên môn cao, tận tâm với công việc, chủ động trong công tác tìm kiếm việc làm tạo tiền đề cho những năm tiếp theo.



CÔNG TRÌNH VIVA PARK GIANG ĐIỀN

- Giá cả các mặt hàng đầu vào phục vụ sản xuất kinh doanh có xu hướng giảm như xăng dầu và các mặt hàng ổn định giá cả như bê tông, sắt thép, gạch các

loại...đã góp phần ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh và thuận lợi cho công tác kiểm soát giá thành sản phẩm.

- Tiến độ thi công các công trình đáp ứng kế hoạch đề ra và được chủ đầu tư, ban quản lý đánh giá cao về năng lực, tiến độ, chất lượng thi công công trình, tuy nhiên công tác nghiệm thu và thanh toán của chủ đầu tư còn chậm nhưng về cơ bản là chấp nhận được và đảm bảo nguồn tiền cho hoạt động sản xuất kinh doanh.



- Trong năm 2019 công tác quyết toán thực hiện tại công trình tầng hầm Geleximco-MN gặp nhiều khó khăn như :

+ Công trình thuộc hợp đồng trọn gói, các công đoạn thi công còn dở dang chưa hoàn thành, tầng hầm xảy ra sự cố bị sạt lở, khối lượng đã thi công bị chôn vùi nên không có cơ sở để xác nhận và quyết toán khối lượng.

+ Hồ sơ pháp lý để phục vụ cho công trình chưa đầy đủ nên chủ đầu tư chưa đủ cơ sở để làm việc với thầu chính VNDECO, MDC là thầu phụ của VNDECO nên ảnh hưởng đến việc xác nhận khối lượng và quyết toán với VNDECO.

#### **\*Lĩnh vực sản xuất kinh doanh VLXD**

- Trong năm 2019, nhu cầu đá xây dựng là không cao do ảnh hưởng của thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, thủ tục cấp phép dự án được rà soát chặt chẽ, nhiều dự án bị tạm dừng và đình trệ vô thời hạn... Mặc khác, nguồn đá nguyên liệu khai thác phần lớn là tầng trên (tầng 1,2,3 – chiếm tỷ trọng lớn do mỏ khai thác đang trong giai đoạn mở vỉa tạo mặt bằng khai thác xuống sâu) nên chất lượng

đá thành phẩm thấp, tiêu thụ gặp rất nhiều khó khăn khi gặp thời tiết mưa nhiều, thành phẩm tồn kho bị ảnh hưởng chất lượng trầm trọng.



- Các mỏ đá tại khu vực đang đầu tư mở rộng, nâng công suất – đặc biệt là các mỏ đá cạnh XN, vì thế cạnh tranh là rất khốc liệt. Ảnh hưởng của yếu tố vị trí địa lý nên XN đang rất khó khăn trong việc cạnh tranh về giá bán.



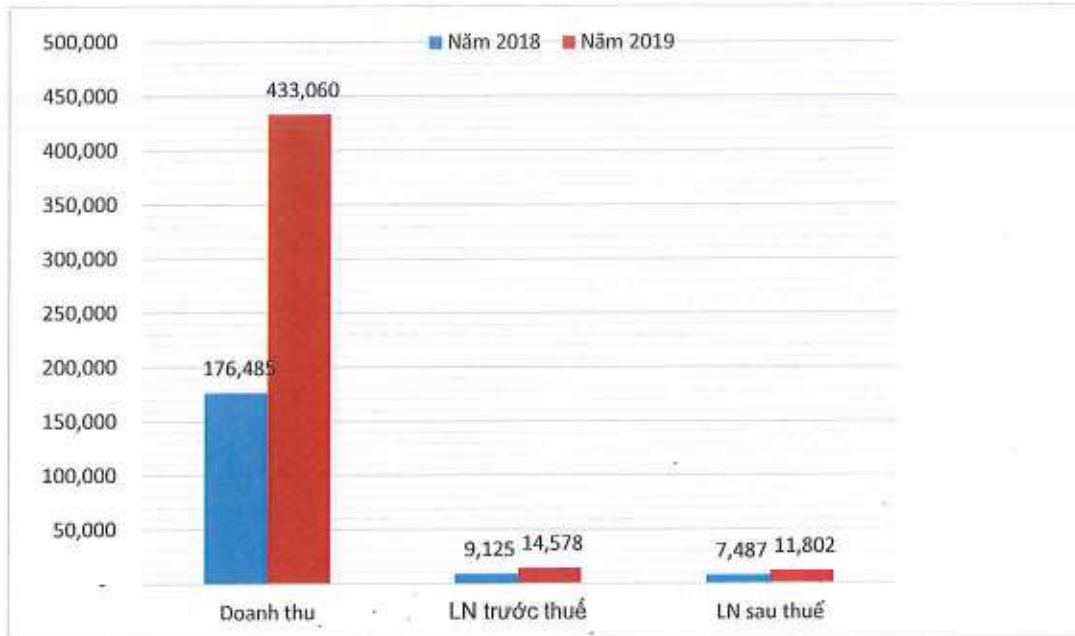
**\* Lĩnh vực Bất động sản và SXKD khác:**

Doanh thu bất động sản và SXKD khác năm 2019 là 25,824 tỷ đồng, đạt 73% so với kế hoạch.

Các vấn đề tồn đọng tại dự án Long Bình Tân vẫn gặp rất nhiều khó khăn và đang từng bước tìm cách tháo gỡ. Do vậy, kế hoạch kinh doanh 13 lô còn lại tại lô

A dự án Long Bình Tân đã không được triển khai, ảnh hưởng không nhỏ đến kế hoạch kinh doanh bất động sản năm 2019.

Bảng số liệu kết quả SXKD năm 2019 so với năm 2018



## 2. Tổ chức và nhân sự.

### 2.1. Ban điều hành

<b>1. Ông Lê Đức Dũng</b>	<b>Tổng Giám đốc</b>
Năm sinh	1971
Trình độ chuyên môn	- Kỹ sư mỏ địa chất - Cử nhân quản trị kinh doanh
Số lượng cổ phần	0
<b>2. Ông Nguyễn Văn Minh</b>	<b>Phó Tổng giám đốc</b>
Năm sinh	1975
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế: Kế toán
Số lượng cổ phần	150.069
<b>3. Bà Khúc Thị Thanh Hoài</b>	<b>Kế toán trưởng</b>
Năm sinh	1979
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế: Kế toán
Số lượng cổ phần	0

## 2.2. Số lượng cán bộ nhân viên

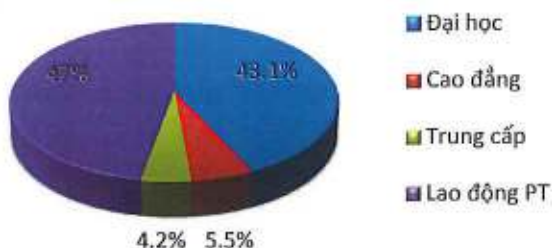
Số lượng cán bộ nhân viên tính đến ngày 31/12/2019 là 72 người

**Bảng 2: Cơ cấu lao động công ty năm 2019**

Cơ cấu lao động	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<b>I. Phân theo trình độ</b>		<b>100%</b>
Đại học	31	43,1
Cao đẳng	4	5,5
Trung cấp	3	4,2
Lao động phổ thông	34	47,2
<b>II. Phân theo tính chất công việc</b>		<b>100%</b>
Lao động gián tiếp	54	75
Lao động trực tiếp	18	25

Cơ cấu lao động theo trình độ

Cơ cấu LĐ theo tính chất công việc



## Chính sách đối với người lao động:

### ❖ Chính sách lương, thưởng, phúc lợi và các chế độ khác:

- Thăm hỏi, hỗ trợ kịp thời các trường hợp CBCNV ốm đau, hữu sự, thể hiện sự quan tâm đến đời sống người lao động.
- Năm 2019, thu nhập bình quân của người lao động tại Công ty là 12,9 triệu đồng; Thực hiện trích nộp các khoản BHXH, BHTN đúng thời gian và quy định.

## 3. Tình hình đầu tư.

### 3.1. Tình hình thực hiện đầu tư

#### \* Đầu tư vào các dự án:

Trong năm 2019, Công ty thực hiện đầu tư vào các dự án với tổng số vốn là 31,043 tỷ đồng, chỉ đạt 57% so với kế hoạch đề ra. Cụ thể:

Đầu tư vào mỏ đá Tân Mỹ 28,89 tỷ đồng, đạt 96% kế hoạch.

Đầu tư xây dựng hạ tầng đường B6 dự án Long Bình Tân 0.183 tỷ đồng, đạt 12,2% kế hoạch.

Đầu tư xây dựng cơ bản 1.08 tỷ đồng, đạt 72% kế hoạch đề ra.

#### \*Đầu tư tài chính:

Trong năm 2019, Công ty đã thực hiện việc đầu tư tài chính với việc mua cổ phiếu CIC32, trị giá đầu tư là 0,89 tỷ đồng, đạt 4% kế hoạch.

### 3.2. Tóm tắt về tình hình tài chính của các công ty liên kết.

a. Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1:

- Doanh thu thực hiện : 27.325 triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 137 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 40,8 triệu đồng

## 4. Tình hình tài chính

### 4.1. Tình hình tài chính

**Bảng 3: Tình hình tài chính năm 2019**

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019
Tổng giá trị tài sản	268,253	379,442
Doanh thu thuần	176,485	433,060
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	8,528	12,595
Lợi nhuận khác	655	1,983
Lợi nhuận trước thuế	9,183	14,578
Lợi nhuận sau thuế	7,487	11,802
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	6%	6%

### 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 4: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2019**

STT	Các chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019
1	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)</b>		
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSNH/Nợ ngắn hạn)	1,16	1,2
1.2	Hệ số thanh toán nhanh (TSNH- Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	0,72	1,05

STT	Các chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
2.1	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	0,46	0,6
2.2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,85	1,55
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
3.1	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	3,01	8,34
3.2	Vòng quay tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	0,66	1,14
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)</b>		
4.1	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (ROS)	4,24	2,73
4.2	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	4,83	7,86
4.3	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng Tài sản (ROA)	2,66	3,7
4.4	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	20,4	9,56

## 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

### 5.1. Tổng số cổ phần

Tổng số cổ phần đang lưu hành của công ty đến thời điểm 31/12/2019 là 10.324.781 cổ phần.

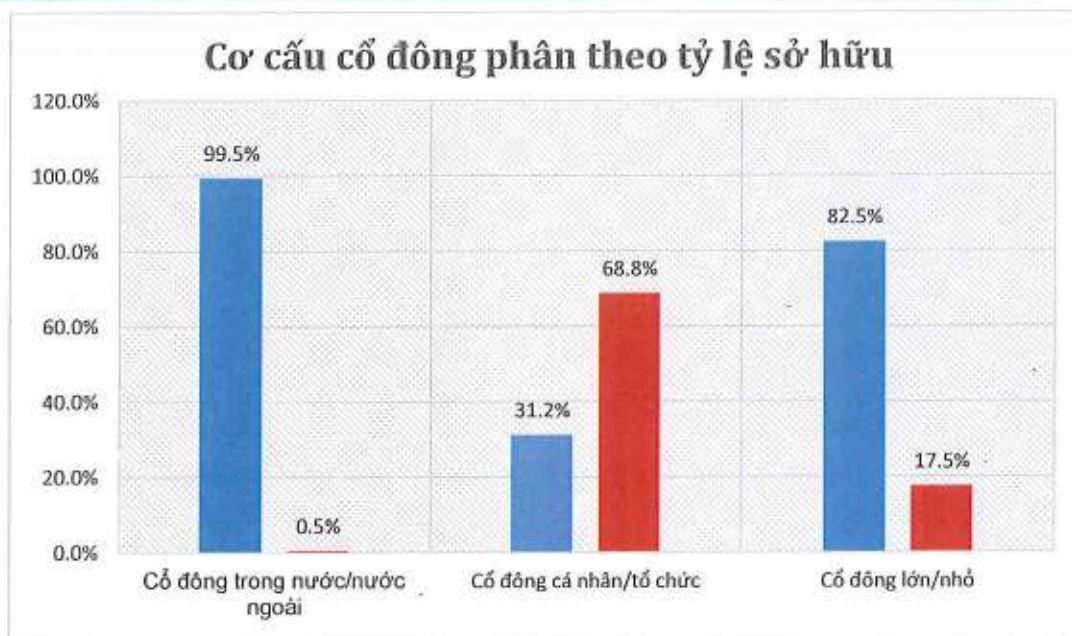
### 5.2. Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông công ty phân theo tỷ lệ sở hữu tính đến 31/12/2019 như sau:

**Bảng 5: Cơ cấu cổ đông năm 2019**

Stt	Đối tượng	Số cổ phần	Tỷ lệ
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước/nước ngoài</b>	<b>10.324.781</b>	<b>100%</b>
1	Cổ đông trong nước	10.270.721	99,5%
2	Cổ đông nước ngoài	54.060	0,5%
<b>II</b>	<b>Cổ đông cá nhân/tổ chức</b>	<b>10.324.781</b>	<b>100%</b>
1	Cổ đông cá nhân	3,220,102	31,2%
2	Cổ đông tổ chức	7,104,679	68,8%

III	Cổ đông lớn/nhỏ	10.324.781	100%
1	Cổ đông lớn	8.518.007	82,5%
2	Cổ đông nhỏ	1.806.774	17,5%



**5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:** Không có thay đổi

**5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Trong năm 2019 Công ty không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ

**5.5. Các chứng khoán khác:** Không phát hành trong năm 2019

**6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty.**

**6.1. Chính sách liên quan đến người lao động.**

- Công ty xây dựng hình thức khoán lương cho bộ phận lao động gián tiếp để thúc đẩy năng suất, chất lượng làm việc của CBCNV, giảm chi phí. Lương bình quân đầu người năm 2019 là 12,9 triệu đồng; các chế độ lương, thưởng được chi trả kịp thời, đảm bảo đời sống cho người lao động; giải quyết các chế độ chính sách khác cho cán bộ công nhân viên đúng quy định.

- Trong năm 2019 công ty đã phối hợp với Bệnh viện Quốc tế Đồng Nai tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho

tất cả CBCNV công ty. Bệnh viện đã có kết luận và tư vấn hướng điều trị cho từng trường hợp cụ thể, nhiều người đã được phát hiện bệnh kịp thời để có biện pháp điều trị phù hợp hoặc được tư vấn để có những biện pháp phòng ngừa hữu hiệu.

- Công ty đã giải quyết kịp thời các chế độ như ốm đau, thai sản, dưỡng sức cho người lao động. Đồng thời, công ty cũng đã phối hợp với cơ quan bảo hiểm xã hội để giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình giải quyết chế độ hưu trí và các chế



độ khác đối với người lao động, đảm bảo đúng quy định pháp luật về quyền lợi cho người lao động. Tổ chức các

hoạt động hội thao để tăng sự gắn kết giữa các CBCNV.



Đẩy mạnh các thông tin tuyên truyền về an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, hưởng ứng tháng quốc gia về an toàn lao động. Tổ chức các khóa đào tạo, huấn luyện

an toàn lao động, cấp phát đồ bảo hộ lao động cho CBCNV làm việc trên công trường hoặc Xí nghiệp sản xuất đá.

## 6.2. Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Trong năm, Công ty đã hỗ trợ chính quyền địa phương nơi Công ty và Xí nghiệp sản xuất đá đặt trụ sở 266 triệu đồng để thực hiện các hoạt động chăm lo cho người dân địa phương.



Đồng thời, Đoàn thành niên Công ty cũng tổ chức thấp hương tưởng niệm các anh hùng liệt sĩ ngày 27/7; tham gia chương trình hiến máu nhân đạo hàng năm.



### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### 1. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019

##### 1.1. Những thuận lợi và khó khăn trong năm 2019

###### a. Thuận lợi:

- Giá cả các mặt hàng đầu vào phục vụ sản xuất kinh doanh tương đối ổn định đã góp phần ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh và thuận lợi cho công tác kiểm soát giá thành sản phẩm.
- Tiến độ thi công tại các công trình đáp ứng kế hoạch đề ra và được chủ đầu tư đánh giá cao về năng lực, tiến độ và chất lượng thi công công trình.
- Thiết bị cơ giới, vận tải đồng bộ, đầy đủ giúp công tác khai thác, chế biến được thuận lợi.

###### b. Khó khăn:

- Tình hình khai thác tại mỏ đá Tân Mỹ gặp không ít khó khăn do dự án xin cấp phép thăm dò xuống cote -70m vẫn chưa hoàn thành các thủ tục theo quy định hiện hành để được cấp phép. Đồng thời, công tác đền bù mở rộng mỏ đang vướng do giá đất tăng cao và một số hộ dân ở những khu vực bắt buộc phải bồi thường lại thay đổi giá bán.
- Việc thanh toán khối lượng ở công trình VivaPark Giang Điền rất chậm gây khó khăn tài chính cho công ty.

- Các vướng mắc tại dự án Long Bình Tân vẫn chưa thể giải quyết được dứt điểm nên ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh tại lô A và công tác hoàn thành hạ tầng đường B6.

## 1.2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2019

Hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm của công ty được duy trì ổn định, tăng trưởng tốt. Doanh thu đạt 433,060 tỷ đồng, đạt 94% kế hoạch đưa ra, đạt 245% so với thực hiện năm 2018.

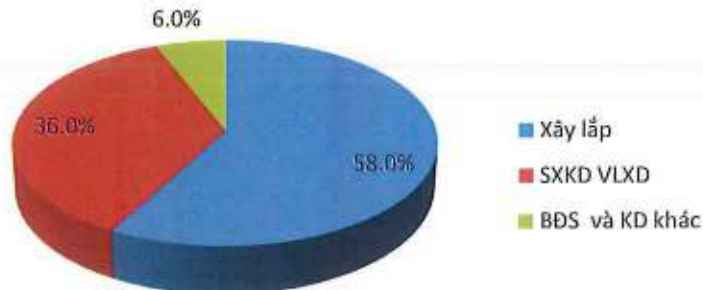
**Lĩnh vực xây lắp:** Doanh thu đạt 249,213 vượt kế hoạch đề ra. Để có kết quả như vậy là do năm 2019, công tác đấu thầu khá thuận lợi, công ty trúng được nhiều công trình cả vốn công lẫn vốn tư. Đồng thời, mặt bằng xây lắp tại các công trình thuận lợi cho công tác thi công cũng là một trong những yếu tố để tiến độ thi công đạt yêu cầu của chủ đầu tư.



**Lĩnh vực sản xuất kinh doanh VLXD:** Doanh thu năm 2019 đạt 158,023 tỷ đồng, đạt 87% kế hoạch. Kết quả doanh thu đạt thấp do cơ cấu sản phẩm đạt được theo hướng sản lượng đá 0x4 tận thu cao, nhưng giá bán thấp; Sản phẩm đá 1x2 là loại đá mang lại giá trị lợi nhuận cao nhưng sản lượng thấp.

- **Lĩnh vực bất động sản và SXKD khác:** Doanh thu 25,824 tỷ đồng, đạt 73% so với kế hoạch đề ra. Năm 2019, kế hoạch kinh doanh 13 lô còn lại tại lô A dự án Long Bình Tân, tuy nhiên những vướng mắc tại dự án này vẫn chưa được giải quyết dứt điểm, do vậy chưa thể thực hiện kinh doanh. Doanh thu của lĩnh vực này chủ yếu đến từ việc cho thuê các căn hộ ở chung cư Võ Đình và nhượng nhiên liệu.

## Cơ cấu doanh thu năm 2019



Lợi nhuận sau thuế được 11,802 tỷ đồng, đạt 50% kế hoạch đề ra, lợi nhuận đạt thấp là do các yếu tố sau:

- Sản phẩm đá không đạt kế hoạch về doanh thu cũng như sản lượng.
- Cơ cấu doanh thu năm 2019: tỷ lệ doanh thu bất động sản chiếm ở mức cao là lĩnh vực mang lại lợi nhuận cao. Nhưng kết quả đạt được rất khiêm tốn chủ yếu là doanh thu từ các căn hộ chung cư Võ Đình.
- Năm 2019 tình hình thị trường chứng khoán khó khăn, giá cổ phiếu ở một số công ty tốt giảm mạnh, giao dịch dưới giá trị sổ sách, do đó việc đầu tư tài chính không mang lại kết quả.

### 2. Tình hình tài chính

**Tình hình tài sản:** Năm 2019 tổng tài sản là 379,442 tỷ đồng tăng 29,3% so với năm 2018 là 268,253 tỷ đồng, nguyên nhân là tăng sản phẩm dở dang dài hạn và các khoản nợ phải thu.

**Tình hình nợ phải trả:** Nợ ngắn hạn phải trả công ty năm 2019 là 230,966 tỷ đồng, tăng 47% so với năm trước, công ty không có khoản nợ dài hạn.

### 3. Những cải tiến trong công tác tổ chức quản lý

- Thực hiện bổ nhiệm nhân sự vào những vị trí cần thiết. Rà soát, điều chỉnh chức năng nhiệm vụ của các phòng ban để tinh gọn bộ máy và nâng cao hiệu quả hoạt động.
- Công ty chú trọng xây dựng giá thành và thực hiện đánh giá lại chi phí tiền lương nhằm giảm giá thành và tăng tính cạnh tranh về giá.
- Sửa đổi, bổ sung một số Quy chế, Quy định để tạo hành lang pháp lý trong quá trình hoạt động.

- Chú trọng công tác đào tạo, nâng cao năng lực chuyên môn cho CBCNV. Trong năm đã cử CBCNV tham gia các khóa học về quản trị công ty, công tác thuế, an toàn lao động và đào tạo thợ mình.

#### 4. Kế hoạch phát triển trong năm 2020

##### 4.1. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD trong năm 2020

Ban điều hành đã xây dựng kế hoạch SXKD 2020 được Hội đồng quản trị công ty thông qua để trình Đại hội đồng cổ đông với các chỉ tiêu cơ bản như sau:

**Bảng 6: Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020**

Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Kế hoạch năm 2020
<b>I. Tổng doanh thu</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>422,115</b>
1. DT xây lắp	Tỷ đồng	225,147
2. DT SXKD VLXD	Tỷ đồng	179,843
3. DT bất động sản & SXKD khác	Tỷ đồng	17,125
<b>II. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>20,030</b>
<b>III. Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>16,304</b>
<b>IV. Giá trị đầu tư</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>36</b>
1. Công tác đền bù mở rộng mỏ đá	Tỷ đồng	10
2. Đầu tư đường vận chuyển Gò Cày	Tỷ đồng	10
3. Chi phí thuê tư vấn hoàn thành thủ tục cấp phép xuống sâu cote -70m	Tỷ đồng	2,0
4. Đầu tư cây xăng dầu tại bến thủy nội địa	Tỷ đồng	3,5
5. Đầu tư di dời trạm điện 560KVA	Tỷ đồng	0,5
6. Đầu tư bất động sản	Tỷ đồng	10
<b>V. Thu nhập bình quân NLD/tháng</b>	<b>Tr.đồng</b>	<b>12,2</b>

##### 4.2. Kế hoạch hoạt động trong năm 2020

Để thực hiện các định hướng của Hội đồng quản trị và nhằm hoàn thành tốt các mục tiêu kế hoạch đề ra trong năm 2020, Ban điều hành công ty đã xây dựng và đưa ra các kế hoạch hoạt động cụ thể sau:

- Tập trung khai thác hết công suất máy móc thiết bị sản xuất tại Xí nghiệp, nâng cao hiệu quả hệ thống sản xuất, cải tiến kỹ thuật công nghệ, tăng cường cơ giới hóa trong khâu sản xuất, thi công.

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát định mức nguyên liệu, thường xuyên bảo dưỡng và nâng cấp máy móc để tiết giảm tối đa chi phí tiêu hao nguyên vật liệu và chi phí vận hành máy móc, thiết bị, hạ giá thành sản phẩm, đảm bảo sản xuất an toàn, liên tục.

- Cơ cấu giá trị sản phẩm: chú trọng gia tăng các sản phẩm có giá trị cao, thay đổi cơ cấu sản phẩm đá xây dựng. Lĩnh vực xây lắp thì tăng tỷ trọng sản lượng của công trình giao thông, hạ tầng, công trình dân dụng.

- Cơ cấu doanh thu xây lắp và sản phẩm đá xây dựng tiếp tục là sản phẩm chủ lực của Công ty, trong đó xây dựng chiếm 53%, kinh doanh đá xây dựng chiếm 43% và kinh doanh khác chiếm 3%.

#### a. Kế hoạch đối với lĩnh vực xây lắp

Công tác xây dựng giá thành xây lắp và biện pháp thi công tổng thể được thực hiện kỹ lưỡng.

Tập trung công tác đấu thầu các công trình trên địa bàn tỉnh Bình Dương, TP.HCM, Đồng Nai và một số tỉnh lân cận.

Xây dựng và củng cố mối quan hệ với các nhà thầu liên danh nhiều năng lực, kinh nghiệm để tham gia các gói thầu có yêu cầu về năng lực cao, tham gia làm thầu phụ các công trình có quy mô lớn, yêu cầu kỹ thuật thi công phức tạp nhằm từng bước nâng cao năng lực của công ty.



Đẩy mạnh thi công hoàn tất các công trình trọng điểm, đáp ứng đúng tiến độ.

Tăng cường phối hợp giữa các Phòng nội nghiệp và Ban chỉ huy

công trường để đẩy nhanh tiến độ công việc, đáp ứng nhanh công tác lựa chọn thầu phụ, vật tư, xe máy thiết bị.

Nâng cao năng lực chuyên môn cho bộ phận nội nghiệp trong kiểm soát hồ sơ chất lượng và

#### **b. Lĩnh vực SXKD đá xây dựng**

Chú trọng công tác ATLD, xử lý triệt để các khu vực có nguy cơ mất an toàn cao.

Tập trung chế biến các sản phẩm đá có giá trị cao mà thị trường có nhu cầu vào những tháng cao điểm, đảm bảo doanh thu đạt kế hoạch.



Áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt theo từng thời điểm, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa khách hàng và công ty.

#### **c. Lĩnh vực khác**

- Hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý lô A, KP 3, dự án Long Bình Tân để hoàn thành hồ sơ thủ tục đủ điều kiện chuyển nhượng cho các hộ dân đã mua trước đây và đưa các lô còn lại vào kinh doanh khi thị trường thuận lợi.

- Tập trung hoàn thiện hồ sơ, củng cố công tác pháp chế để thu hồi công nợ, đặc biệt là công nợ xây lắp phải thu từ công ty LDG.

- Nghiên cứu đầu tư bất động sản thứ cấp từ các sản phẩm của công ty LDG để bù trừ công nợ xây lắp nếu xét thấy việc đầu tư này mang lại hiệu quả cao và được ngân hàng tài trợ vốn.

#### **d. Kế hoạch tài chính**

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

- Quản lý chặt chẽ và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn của Công ty, kiểm soát dòng tiền tránh bị chiếm dụng vốn trong hoạt động SXKD.

- Xây dựng kế hoạch sử dụng dòng tiền và nguồn vốn vay, lợi nhuận giữ lại để tài trợ cho các hoạt động đầu tư dài hạn.

khối lượng thi công thực tế tại công trình.

Tăng cường công tác tiếp thị, mở rộng thị trường.

Tiếp tục xây dựng định mức tiêu hao trong sản xuất, vận tải phù hợp với điều kiện thực tế sản xuất nhằm giảm giá thành, tăng khả năng cạnh tranh.

Hoàn thành các thủ tục để tiến hành đầu tư mở rộng nâng cấp đường Gò Cày để kết nối khu mỏ với đường Thủ Biên – Đất Cuốc, tạo lợi thế cho công tác tiêu thụ đá tại mỏ và nâng cao giá trị các khu đất mà công ty đã đầu tư.

Xin mở rộng diện tích khai thác phần đã đóng cửa mỏ (8,07ha), tích hợp hồ sơ cấp phép với diện tích 31,7ha thành một giấy phép khai thác để phục vụ cho công tác sản xuất kinh doanh tại mỏ những năm tiếp theo.

- Lên kế hoạch thu hồi công nợ, phân loại rà soát công nợ phải thu.
- Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát tình hình tài chính, quản lý công nợ phải thu, phải trả của khách hàng. Thường xuyên phân tích các chỉ tiêu tài chính nhằm đưa ra kế hoạch cũng như có những biện pháp phù hợp.

#### e. Kế hoạch nhân sự

- Tiếp tục tuyển dụng các vị trí cần thiết để đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Đào tạo, tập huấn các chương trình mang tính định kỳ như huấn luyện PCCC, ATVSLĐ. Cử CBCNV tham gia các khóa bồi dưỡng nghiệp vụ để nâng cao năng lực chuyên môn như: định giá xây dựng, trắc địa, bồi dưỡng chỉ huy trưởng công trình, bồi dưỡng nghiệp vụ kế toán, ...

## IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### 1. Đánh giá về các mặt hoạt động công ty

- Các hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm của Công ty được duy trì ổn định, máy móc thiết bị phục vụ cho hoạt động SXKD vận hành tốt, sản phẩm nhìn chung được thị trường chấp nhận.
- Lĩnh vực xây lắp đạt vượt kế hoạch đề ra trong bối cảnh môi trường kinh doanh cạnh tranh gay gắt và nhiều thách thức, khó khăn.
- Tình hình tài chính ổn định, đảm bảo nguồn tài chính thanh toán cho các thầu phụ, tiền lương cho người lao động, thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước kịp thời, đúng quy định.
- Công ty áp dụng phần mềm Fast Online giúp công việc quản trị kết quả sản xuất kinh doanh trong từng lĩnh vực chính xác và thuận lợi.

### 2. Đánh giá hoạt động của Ban điều hành

- Năm 2019, kết quả sản xuất kinh doanh đạt 94% so với kế hoạch đề ra. Mặc dù chưa hoàn thành kế hoạch kinh doanh nhưng trong bối cảnh các doanh nghiệp cùng ngành đều gặp khó khăn thì kết quả này đáng ghi nhận cho sự nỗ lực của Ban Điều hành.
- Các định hướng, nghị quyết của Hội đồng quản trị được Ban điều hành triển khai kịp thời và hiệu quả, báo cáo chi tiết kết quả thực hiện.
- Kết quả sản xuất kinh doanh trong năm là có sự đóng góp to lớn của Ban điều hành. Hội đồng quản trị tin rằng với các giải pháp chắc chắn trong quá trình điều hành sẽ góp phần gia tăng sự ổn định trong hoạt động sản xuất kinh doanh, từng bước chinh phục được các thị trường mới và khó tính trong bối cảnh nền kinh tế gặp nhiều khó khăn, phức tạp.

### 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

#### 3.1. Dự báo tình hình kinh tế vĩ mô năm 2020

- Đại dịch Covid-19 bùng phát trên quy mô toàn cầu, sản xuất bị ngưng trệ, thất nghiệp gia tăng, nền kinh tế gặp nhiều khó khăn cả về trước mắt và lâu dài, các lĩnh vực liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bị ảnh



hưởng mạnh. Dự báo tình hình sản xuất kinh doanh của công ty năm 2020 sẽ gặp nhiều khó khăn.

- Tình hình giá các nguyên vật liệu đầu vào có xu hướng tăng như điện, cát xây dựng,... Mức lương đóng BHXH cũng được điều chỉnh tăng theo quy định mới sẽ tạo áp lực lớn lên chi phí nguồn nhân lực và chi phí giá thành sản phẩm.
- Tình hình giá dầu trên thế giới có xu hướng giảm mạnh, kéo theo giá xăng dầu trong nước giảm, giá thép giảm và giá cả một số loại vật tư ổn định đã góp phần làm tăng lợi thế cạnh tranh cho công ty.

### 3.2. Định hướng sản xuất kinh doanh năm 2020

- Nâng cao năng lực cạnh tranh các lĩnh vực kinh doanh thông qua việc nâng cao năng lực và công nghệ sản xuất, năng lực thi công. Đảm bảo chất lượng và tiến độ cam kết các công trình, sản phẩm nhằm gia tăng lợi ích cho khách hàng.
- Thực hiện đầu tư chiều sâu tăng năng suất lao động, giảm giá thành, đầu tư mở rộng ngành nghề. Chú trọng công tác đầu tư máy móc thiết bị, hoàn thành thủ tục xin cấp phép mở cây xăng dầu tại Bến thủy nội địa.
- Nâng cao năng lực tiếp thị, bổ sung ngành nghề, củng cố hồ sơ năng lực thi công mảng hạ tầng và tiếp xúc với các ban quản lý dự án các tỉnh thành lân cận để tìm kiếm công việc trong mảng xây lắp, từng bước gia tăng thị trường, thị phần tại các tỉnh Đồng Nai, Bình Dương, TP.Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận.
- Tăng cường công tác quản lý nội bộ, công tác giá thành và định mức nhằm kiểm soát chi phí, tiết kiệm tối đa các chi phí đầu vào để giảm chi phí sản xuất, hạ giá thành sản phẩm nhằm tăng tính cạnh tranh về giá trên thị trường.

### 3.3. Kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2020

Từ những định hướng sản xuất kinh doanh trong năm 2020 như trên và dựa trên cơ sở đánh giá thực tiễn năng lực hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty tại 03 lĩnh vực chính, Hội đồng quản trị cũng đã thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 gồm những chỉ tiêu cơ bản để trình Đại hội cổ đông

*(Tham khảo [Bảng 6: Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020](#)).*

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị

#### 1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

1. Ông Võ Văn Lân	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Năm sinh	1963
Trình độ chuyên môn	- Cử nhân tài chính xây dựng cơ bản. - Kỹ sư xây dựng cầu đường.
Số lượng cổ phần	965.260
Thời điểm bắt đầu là thành viên	- Thành viên HĐQT từ 29/12/2017 - Chủ tịch HĐQT từ 29/12/2017

<b>2. Ông Lê Đức Dũng</b>		<b>Thành viên HĐQT-Tổng Giám đốc</b>	
Năm sinh	1971		
Trình độ chuyên môn	- Kỹ sư mỏ địa chất - Cử nhân quản trị kinh doanh		
Thời điểm bắt đầu là thành viên	Thành viên HĐQT từ 29/12/2017		
<b>3. Ông Bùi Minh Hải</b>		<b>Thành viên HĐQT-Thành viên không điều hành</b>	
Năm sinh	1976		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế: Kế toán		
Thời điểm không còn là thành viên	Miễn nhiệm từ 29/04/2019		
<b>4. Ông Nguyễn Thế Phi</b>		<b>Thành viên HĐQT-Thành viên không điều hành</b>	
Năm sinh	1974		
Trình độ chuyên môn	- Cử nhân Quản trị kinh doanh - Cử nhân hành chính		
Thời điểm không còn là thành viên.	Miễn nhiệm ngày 29/04/2019		
<b>5. Ông Nguyễn Lương Quân</b>		<b>Thành viên HĐQT</b>	
Năm sinh	1957		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế: Tài chính kế toán		
Số lượng cổ phần	540.007		
Thời điểm không còn là thành viên.	Miễn nhiệm ngày 29/04/2019		
<b>6. Bà Lê Thị Quyết</b>		<b>Thành viên HĐQT độc lập</b>	
Năm sinh	1961		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế: tài chính kế toán		
Thời điểm bắt đầu là thành viên.	Thành viên HĐQT từ 29/12/2017		
<b>7. Bà Phan Thị Thanh Xuân</b>		<b>Thành viên HĐQT độc lập</b>	
Năm sinh	1962		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế		
Thời điểm bắt đầu là thành viên	Thành viên HĐQT từ ngày 29/04/2019		

<b>8. Ông Đỗ Việt Cường</b>	<b>Thành viên HĐQT</b>
Năm sinh	1982
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế – Kế toán
Thời điểm bắt đầu là thành viên	Thành viên HĐQT từ ngày 29/04/2020

## 1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị.

### 1.2.1. Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm, HĐQT Công ty đã triển khai thực hiện các vấn đề theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Chủ động đưa ra các giải pháp phù hợp nhằm đạt kế hoạch đã đề ra. Tất cả các thành viên HĐQT đều có kinh nghiệm, luôn tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về quản trị công ty nghiêm ngặt.

tham gia đầy đủ tất cả các phiên họp hoặc có ý kiến bằng văn bản theo yêu cầu, hoàn thành tốt các chức năng theo quy định. Đồng thời, HĐQT cũng đã có sự nhất trí cao khi thông qua các Nghị quyết, biên bản cuộc họp để kịp thời giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong hoạt động sản xuất kinh doanh

Các thành viên Hội đồng quản trị đã nêu cao tinh thần trách nhiệm,



Hội đồng quản trị đã thực hiện công tác giám sát bộ máy quản lý và điều hành công ty một cách thường xuyên, liên tục thông qua các cuộc

họp, kiểm tra thực tế tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính nhằm phát hiện và chấn chỉnh kịp thời

những thiếu sót trong quản lý và điều hành công ty.

HĐQT cũng đã thành lập các Tiểu ban trực thuộc HĐQT và phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng Tiểu ban, qua đó các thành viên hiểu được trách nhiệm công việc được giao vì mục tiêu phát triển bền vững của công

ty. Thành viên HĐQT độc lập đã thể hiện rất tốt vai trò giám sát độc lập của mình. Các Tiểu ban trực thuộc HĐQT đã thực hiện các đợt kiểm tra tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm của công ty để có kiến nghị, cảnh báo nhằm đảm bảo an toàn trong hoạt động.

## 1.2.2. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị trong năm 2019

### a. Thống kê các cuộc họp của Hội đồng quản trị

Trong năm 2019, Hội đồng quản trị đã tổ chức 10 cuộc họp và 11 lần lấy ý kiến các thành viên để thông qua Nghị quyết và khi mời họp Hội đồng quản trị thì các thành viên Ban kiểm soát cũng được mời tham dự và cung cấp đầy đủ hồ sơ họp theo quy định.



**Bảng 7: Thống kê các cuộc họp của Hội đồng quản trị năm 2019**

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Võ Văn Lãnh	Chủ tịch	29/12/2017	10/10	100%	
2	Lê Đức Dũng	Thành viên - TGD	19/05/2017	10/10	100%	
3	Bùi Minh Hải	TV không điều hành	29/12/2017	3/3	100%	
7	Nguyễn Thế Phi	TV không điều hành	29/12/2017	3/3	100%	
8	Nguyễn Lương Quân	Thành viên	20/09/2014	3/3	100%	
9	Lê Thị Quyết	Thành viên	29/12/2017	10/10	100%	
10	Phan Thị Thanh Xuân	Thành viên	29/04/2020	7/7	100%	
11	Đỗ Việt Cường	Thành viên	29/04/2020	7/7	100%	

**b. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị cũng đã thông qua 34 Nghị quyết và 01 Quyết định nhằm triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông trong năm 2019 và thông qua các chủ trương, định hướng để tạo điều kiện thuận lợi cho Ban điều hành thực hiện công tác điều hành SXKD của công ty.

**Bảng 8: Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị năm 2019**

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/01/2019/NQ-HĐQT	17/01/2019	Thông qua dự kiến kết quả SXKD năm 2018 và Kế hoạch SXKD năm 2019
2	02/01/2019/NQ-HĐQT	17/01/2019	Thông qua kế hoạch thưởng A, B, C cuối năm 2018 cho CBCNV Công ty
3	03/01/2019/NQ-HĐQT	17/01/2019	Thông qua Phương án điều chỉnh giá kinh doanh 09 căn còn lại và kinh doanh mới 04 căn trệt tại Chung cư Võ Đình

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
4	04/01/2019/NQ- HĐQT	17/01/2019	Thông qua Quỹ tiền lương thực hiện năm 2018, tiền lương tháng 13 và Quyết toán quỹ lương năm 2018 của Ban Điều hành
5	05/01/2019/NQ- HĐQT	26/01/2019	Thông qua nội dung và giá trị hợp đồng của 02 gói thầu thuộc Dự án Khu dân cư 18,22ha – Khu đô thị thương mại Viva Park
6	01/02/2019/NQ- HĐQT	16/02/2019	Thông qua công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019
7	02/02/2019/NQ- HĐQT	26/02/2019	Thông qua phương án góp vốn thành lập Công ty
8	03/02/2019/NQ- HĐQT	26/02/2019	Thông qua phương án cử người đại diện phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Khoáng sản xây dựng Tiến Phước
9	01/03/2019/NQ- HĐQT	02/03/2019	Thông qua chủ trương ký kết và thực hiện các hợp đồng, giao dịch của Công ty CP Miền Đông với các bên có liên quan
10	02/03/2019/NQ- HĐQT	23/03/2019	Thông qua Quỹ tiền lương kế hoạch năm 2019 của Ban điều hành
11	01/04/2019/NQ- HĐQT	11/04/2019	Thông qua phương án tạm ứng lần 02 tiền mua 2,7ha đất mở rộng mỏ đá Tân Mỹ của hộ ông Nguyễn Hoàng Quốc Việt
12	01/05/2019/QĐ- HĐQT	16/05/2019	Bổ nhiệm Người quản trị kiêm thư ký Công ty
13	01/05/2019/NQ- HĐQT	16/05/2019	Phân công nhiệm vụ thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2019-2024
14	02/05/2019/NQ- HĐQT	16/05/2019	Chọn đơn vị kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính năm 2019
15	03/05/2019/NQ- HĐQT	16/05/2019	Chốt danh sách cổ đông chi trả cổ tức còn lại năm 2018 và tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2019 bằng tiền
16	04/05/2019/NQ- HĐQT	16/05/2019	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai

<b>Stt</b>	<b>Số Nghị quyết/ Quyết định</b>	<b>Ngày</b>	<b>Nội dung</b>
17	05/05/2019/NQ- HĐQT	22/05/2019	Chốt danh sách cổ đông chi trả cổ tức còn lại năm 2018 và tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2019 bằng tiền
18	06/05/2019/NQ- HĐQT	28/05/2019	Thông qua Phương án vay vốn, sử dụng tài sản bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Đồng Nai
19	01/06/2019/NQ- HĐQT	10/06/2019	Thông qua Phương án mua đất mở rộng mỏ đá Tân Mỹ
20	02/06/2019/NQ- HĐQT	20/06/2019	Thông qua Phương án mua đất mở rộng mỏ đá Tân Mỹ của gia đình ông Lê Huy Bình
21	03/06/2019/NQ- HĐQT	29/06/2019	Thông qua Phương án mua đất mở rộng mỏ đá Tân Mỹ của gia đình ông Đoàn Văn Nghiên
22	01/07/2019/NQ- HĐQT	04/07/2019	Thông qua Phương án mua đất mở rộng mỏ đá Tân Mỹ của gia đình ông Nguyễn Thành Đoàn
23	01/08/2019/NQ- HĐQT	12/08/2019	Thông qua phương án thanh toán thù lao năm 2018 và tạm ứng thù lao năm 2019 cho HĐQT, BKS
24	02/08/2019/NQ- HĐQT	16/08/2019	Thông qua phương án mua đất mở rộng mỏ đá Tân Mỹ của ông Nguyễn Văn Diễn
25	01/10/2019/NQ- HĐQT	26/10/2019	Thông qua phương án thay đổi người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
26	01/12/2019/NQ- HĐQT	27/12/2019	Bổ nhiệm Kế toán trưởng
27	02/12/2019/NQ- HĐQT	27/12/2019	Miễn nhiệm Kế toán trưởng
28	03/12/2019/NQ- HĐQT	27/12/2019	Thông qua kế quả SXKD năm 2019 và kế hoạch SXKD năm 2020
29	04/12/2019/NQ- HĐQT	27/12/2019	Thông qua phương án hỗ trợ chi phí đi lại năm 2019 cho HĐQT, BKS

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
30	05/12/2019/NQ- HDQT	27/12/2019	Thông qua kế hoạch thường cuối năm 2019 cho CBCNV Công ty
31	06/12/2019/NQ- HDQT	27/12/2019	Thông qua mức thưởng cuối năm 2019 cho Ban Điều hành
32	07/12/2019/NQ- HDQT	27/12/2019	Thông qua quỹ lương thực hiện và quyết toán quỹ lương năm 2019 của Ban Điều hành
33	08/12/2019/NQ- HDQT	27/12/2019	Thông qua quỹ lương kế hoạch năm 2020 của Ban Điều hành
34	09/12/2019/NQ- HDQT	27/12/2019	Thông qua thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2019
35	10/12/2019/NQ- HDQT	27/12/2019	Thông qua phương án chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Miền Đông 1

### 1.3. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc có chứng chỉ về quản trị công ty

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú
<b>I Hội đồng quản trị</b>			
1	Võ Văn Lãnh	Chủ tịch	
2	Lê Đức Dũng	Thành viên	
3	Phan Thị Thanh Xuân	Thành viên	
4	Đỗ Việt Cường	Thành viên	
5	Lê Thị Quyết	Thành viên	
<b>III Người được UQ công bố TT</b>			
	Trần Thị Thu Huyền	Người được UQ công bố TT	

## 2. Ban kiểm soát

### 2.1. Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát

<b>1. Ông Nguyễn Xuân Hiếu</b>	<b>Trưởng Ban kiểm soát</b>
Năm sinh	1982
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế



Số lượng cổ phần	0
Thời điểm bắt đầu là thành viên.	Miễn nhiệm ngày 29/04/2019

**2. Ông Phan Huy Thuận Trưởng Ban kiểm soát**

Năm sinh	1976
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế: Tài chính
Số lượng cổ phần	0
Thời điểm bắt đầu là thành viên.	Thành viên BKS từ 29/12/2017 Trưởng BKS từ 29/04/2019

**3. Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân Thành viên Ban kiểm soát**

Năm sinh	1985
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế: Kế toán
Số lượng cổ phần	0
Thời điểm bắt đầu là thành viên.	Thành viên BKS từ 29/12/2017

**4. Ông Thân Tuấn Bình Thành viên Ban kiểm soát**

Năm sinh	1977
Số lượng cổ phần	40
Thời điểm bắt đầu là thành viên	Thành viên BKS từ 29/04/2019

**2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát**

**2.2.1. Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát**

Các thành viên BKS do ĐHĐCĐ bầu ra để thực hiện các hoạt động giám sát theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty.

Trong năm 2019, BKS tiếp tục thực hiện công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, các phòng nghiệp vụ và các xí nghiệp trực thuộc để đảm bảo việc tuân thủ các định hướng và nghị quyết mà đại hội cổ đông đã thông qua.

BKS đã tham gia đầy đủ trong các phiên họp của HĐQT để nắm bắt, giám sát tình hình triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh theo nghị quyết đã đề ra. Thực hiện việc lựa chọn đơn vị kiểm toán theo chức năng và nhiệm vụ của BKS mà điều lệ quy định

Trong kỳ, BKS đã thực hiện 4 đợt họp và kiểm tra gồm: họp phân công nhiệm vụ và kế hoạch hoạt động của ban kiểm soát; kiểm tra định kỳ hàng quý tại văn

phòng công ty và xí nghiệp đá, kiểm tra vận hành phần mềm kế toán FAST tại phòng kế toán. Sau các đợt kiểm tra ban kiểm soát đều có báo cáo kiến nghị gửi đến bộ phận kiểm tra, ban lãnh đạo Công ty và Hội đồng quản trị. Các kiến nghị của Ban kiểm soát đều được Ban lãnh đạo Công ty và Hội đồng quản trị quan tâm khắc phục.

Các thành viên ban kiểm soát thường xuyên trao đổi thông tin với nhau và với HĐQT, ban lãnh đạo Công ty, xí nghiệp để nắm bắt tình hình, thường xuyên kiểm soát nghiệp vụ phát sinh trực tiếp trên phần mềm kế toán, kịp thời hướng dẫn khắc phục các nghiệp vụ khi vận hành phần mềm mới.

### 2.2.2. Kết quả làm việc của Ban kiểm soát trong năm

#### a. Giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2019

Trong năm 2019, MDC đã triển khai đầy đủ các kế hoạch được ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 thông qua, bao gồm:

- Phân phối lợi nhuận năm 2019, MDC đã thực hiện đầy đủ việc trích lập các quỹ bao gồm: Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng – phúc lợi, hoàn thành việc chi trả cổ tức 2018 và tạm ứng cổ tức đợt 1/2019.

- Kết quả kinh doanh năm 2019: Công ty đã thực hiện hoàn thành kế hoạch doanh thu đề ra, đạt 94% kế hoạch doanh thu năm 2019. Lĩnh vực khai thác đá do ảnh hưởng của việc khai thác xuống sâu và chất lượng đá không ổn định giữa các tầng, tình hình giá cả thị trường không thuận lợi, mảng kinh doanh bất động sản gặp khó khăn, chưa hoàn thiện hồ sơ để kinh doanh đất nền, vì vậy MDC đã không hoàn thành kế hoạch lợi nhuận đề ra.

- Tình hình đầu tư tài sản: Công tác đền bù đạt hiệu quả cao, đạt 96% kế hoạch năm 2019, công tác đầu tư tài sản đảm bảo yêu cầu hoạt động của công ty và nằm trong kế hoạch được duyệt.

- Thực hiện việc chi trả thù lao cho HĐQT, BKS: theo đúng mức ĐHĐCĐ phê duyệt.

#### b. Giám sát tình hình hoạt động và tài chính năm 2019

Trong năm 2019, BKS tham gia tích cực và chủ động trong theo dõi đánh giá việc lập và phát hành báo cáo tài chính để đảm bảo tính độc lập và khách quan trong hoạt động kiểm toán.

Công ty đã có nhiều cải tiến trong công tác tổ chức quản lý về cơ cấu tổ chức, nhân sự, về các hệ thống quy định pháp lý và nội bộ, quản lý sản xuất, định mức và đấu thầu. Các yếu tố nền tảng này sẽ là cơ sở cho sự ổn định và phát triển cho Công ty về lâu dài

## Một số chỉ tiêu cơ bản về kết quả kinh doanh năm 2019

*DVT: tỷ đồng*

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	KH 2019	Thực hiện 2019	Tỷ lệ %	
					TH 2018 so với TH 2017	TH 2018 so với KH 2018
1	Tổng doanh thu	176.485	461,300	433,060	245%	94%
2	Lợi nhuận trước thuế	9.183	29,384	14,578	159%	50%
3	Lợi nhuận sau thuế	7.487	23,507	11,802	159%	50%

BKS đánh giá tình hình tài chính của MDC trong năm 2019 tương đối ổn định, nguồn vốn chủ yếu vay nhưng kịp thời đảm bảo hoạt động sản xuất. Trong năm 2019 Công ty hoàn thành kế hoạch doanh thu nhưng lợi nhuận chưa đạt được kỳ vọng. Lĩnh vực xây dựng có chuyển biến tích cực về doanh số nhưng cần phải chú trọng giải quyết tồn đọng của các công trình cũ, thu hồi nợ công trình mới để bổ sung nguồn vốn sản xuất. Nhìn chung, Ban lãnh đạo và HĐQT đã nỗ lực điều hành, bám sát tình hình kinh doanh và chỉ đạo kịp thời tìm nguyên nhân và cách khắc phục, từng bước ổn định, định hướng phát triển công ty. BKS thống nhất với các đánh giá, nhận định, phân tích nguyên nhân và phương hướng điều hành của HĐQT và Ban lãnh đạo.

BKS nhận thấy không có rủi ro đáng kể trong việc tuân thủ pháp luật, điều lệ, quy định của nhân viên và quản lý công ty. Các vấn đề đều được HĐQT kiểm tra và xử lý kịp thời đúng thẩm quyền và quy định.

Ban kiểm soát đã thống nhất việc chọn đơn vị kiểm toán độc lập và kết luận của báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

### c. Giám sát và phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành

Trong kỳ, BKS đã nhận được các tài liệu họp, nghị quyết, quyết định, báo cáo của HĐQT, Ban lãnh đạo Công ty trong quá trình tổ chức thực hiện. BKS đã được mời tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT được tổ chức hàng tháng, nắm bắt kịp thời tình hình kinh doanh thực tế của MDC để đóng góp ý kiến với HĐQT và Ban lãnh đạo trong việc thực hiện các mục tiêu ĐHCĐ phê duyệt.

Trong thời gian qua, Ban kiểm soát không có nhận đơn thư khiếu nại, tố cáo, không thấy điều gì bất thường trong hoạt động của các thành viên Hội đồng quản

trị, Ban lãnh đạo Công ty và lãnh đạo quản lý điều hành tại các cơ sở thuộc Công ty

#### **d. Xét chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2020**

Ban kiểm soát đã lập tờ trình và thông báo cho Hội đồng quản trị các thủ tục trình ĐHĐCĐ phê chuẩn chọn công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2020 trong kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất.

#### **e. Kết luận và kiến nghị**

Năm 2019 Công ty CP Miền Đông đã từng bước khắc phục những khó khăn, đưa sản xuất, điều hành đi vào quỹ đạo ổn định. Hội Đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã có những bước xử lý hiệu quả tình hình sản xuất và củng cố bộ máy hoạt động minh bạch tạo được sự tin cậy của cổ đông. Qua công tác giám sát năm 2019, BKS có một số kiến nghị sau:

- Công ty chú trọng quản lý lĩnh vực xây lắp, xử lý dứt điểm tồn đọng của các công trình, kiểm soát tốt công trình mới từ giá đấu thầu đến chi phí, giá thành nhằm đóng góp nhiều hơn cho mục tiêu lợi nhuận toàn công ty.
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản lý tài chính, khai thác tốt phần mềm kế toán phục vụ kiểm soát nội bộ của Công ty nhằm nâng cao năng lực quản lý tài sản, máy móc thiết bị, chất lượng sản phẩm, phản ánh báo cáo nhanh chóng tình hình giúp việc quản trị thêm hiệu quả.
- Cần sớm hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án để tiếp tục kinh doanh đất nền dự án tại Long Bình Tân đảm bảo chỉ tiêu lợi nhuận năm 2020.
- Tăng cường công tác quản trị tài chính, quản trị dòng tiền, sử dụng vốn. Chú trọng thu hồi nợ công trình cũ, bổ sung nguồn vốn sản xuất.
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống định mức trong khai thác và sản xuất sát với thực tế của Công ty, trên cơ sở đó xây dựng hệ thống giá thành kế hoạch, theo dõi và so sánh biến động với giá thành thực tế nhằm đưa ra những cơ sở điều chỉnh phù hợp nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.
- Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện bộ máy quản lý tinh gọn và chuyên nghiệp

### 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban giám đốc

#### 3.1. Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích

##### \* Thù lao của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2019, Công ty đã thực hiện việc tạm ứng thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị với mức chi thù lao cụ thể như sau:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Mức thù lao (đồng)	Số tháng làm việc trong năm
01	Võ Văn Lãnh	Chủ tịch	49.296.676	12
02	Lê Đức Dũng	Thành viên- Tổng giám đốc	35.329.284	12
03	Bùi Minh Hải	Thành viên	11.502.558	4
04	Nguyễn Thế Phi	Thành viên	11.502.558	4
05	Nguyễn Lương Quân	Thành viên	11.502.558	4
06	Lê Thị Quyết	Thành viên	36.972.507	12
07	Phan Thị Thanh Xuân	Thành viên	24.648.338	8
08	Đỗ Việt Cường	Thành viên	23.005.115	8

##### \*Thù lao Ban kiểm soát:

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên	Mức thù lao (đ)	Số tháng làm việc trong năm
1	Nguyễn Xuân Hiếu	Trưởng BKS	19/05/2017	7.478.769	12
2	Phan Huy Thuận	Thành viên	29/12/2017	5.983.015	4
3	Phan Huy Thuận	Trưởng BKS	29/04/2019	14.957.538	8
4	Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	29/12/2017	17.949.046	12
5	Thân Tuấn Bình	Thành viên	29/04/2019	11.966.031	8

### 3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (Mua, bán, chuyển đổi, thưởng ....)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Công ty CP Đầu tư Xây dựng 3-2	Tổ chức có liên quan	2.985.150	28,91	3.485.150	33,76	Tăng lượng cổ phiếu nắm giữ (mua)
2	Võ Văn Lân	Người nội bộ	963.260	9,33	965.260	9,34	Tăng lượng cổ phiếu nắm giữ (mua)
3	Công đoàn cơ sở Công ty CP Đầu tư xây dựng 3-2	Tổ chức có liên quan	0	0	600.000	5,81	Tăng lượng cổ phiếu nắm giữ (mua)
4	Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Phước Tiến	Tổ chức có liên quan	900.790	8,72	1,672,500	16,19	Tăng lượng cổ phiếu nắm giữ (mua)

### 3.3. Giao dịch với tổ chức có liên quan đến người nội bộ.

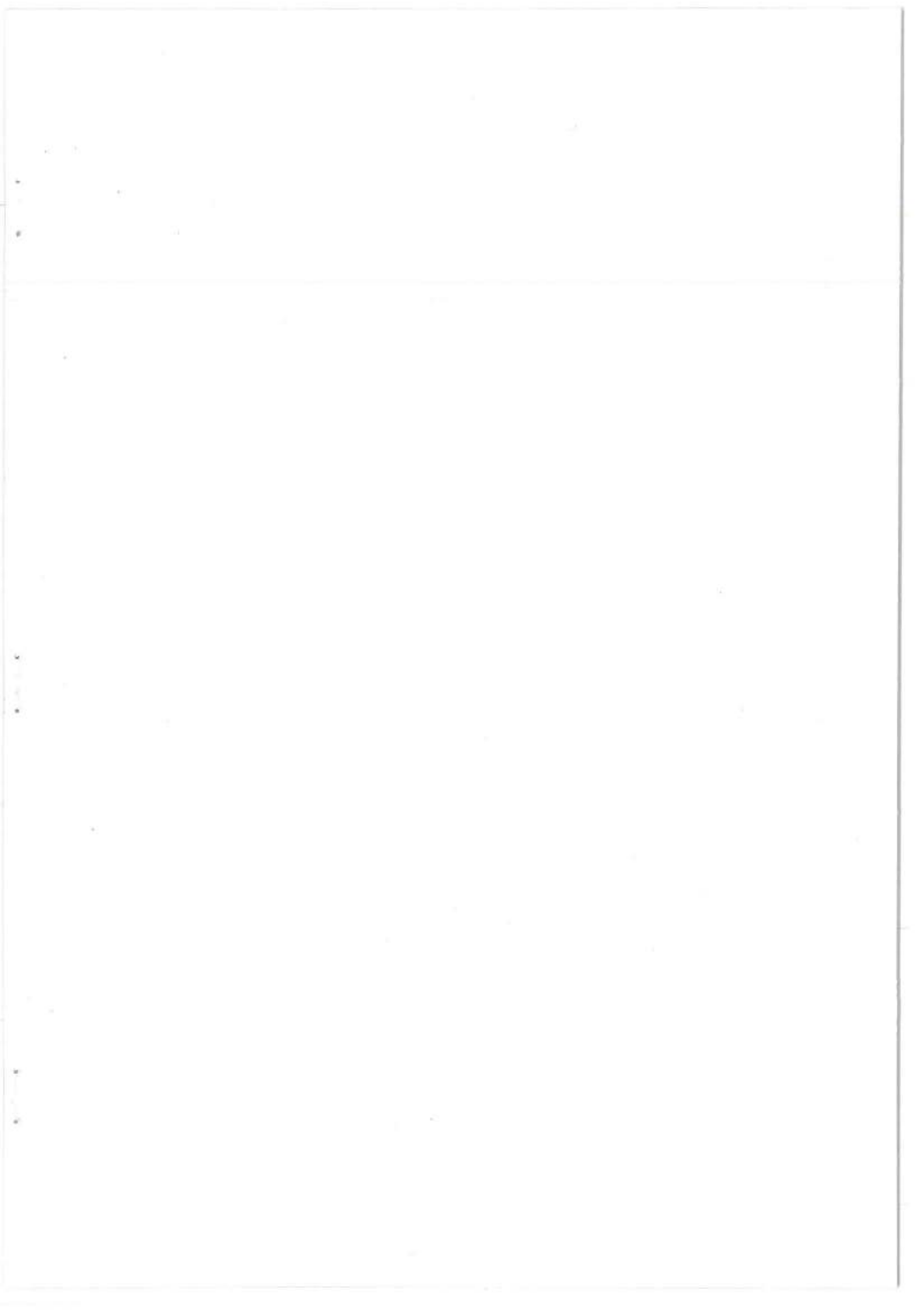
Trong năm 2019, Công ty Cổ phần Miền Đông (MDC) thực hiện các giao dịch với Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng 3-2 (CIC32) là tổ chức có liên quan đến người nội bộ, cụ thể:

STT	Nội dung	Đvt	Giá trị
1	MDG mua hàng hóa, dịch vụ, thành phẩm, dịch vụ thi công công trình của C32	Đồng	133.723.610.129
2	MDG bán hàng hóa, dịch vụ, thành phẩm cho C32	Đồng	2.661.511.964
3	MDG góp vốn đầu tư vào C32	Đồng	890.629.000
4	Cổ tức được chia từ C32	Đồng	1.195.000.000

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH (ĐÍNH KÈM)



**TỔNG GIÁM ĐỐC  
LÊ ĐỨC DŨNG**





# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

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

A member of  HLB International



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

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



**Công ty Cổ phần Miền Đông**

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

---

**NỘI DUNG**

	<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 - 42
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính	09 - 42

**Công ty Cổ phần Miền Đông**

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

### **CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

Ông Lê Đức Dũng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

**Công ty Cổ phần Miền Đông**

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Lê Đức Dũng**  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2020

16-C...  
IH  
IH  
TOÁN  
CHỈ M...

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Miền Đông được lập ngày 15 tháng 03 năm 2020, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



**Trần Trung Hiếu**

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2018-002-1

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

**Nguyễn Thái**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2018-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

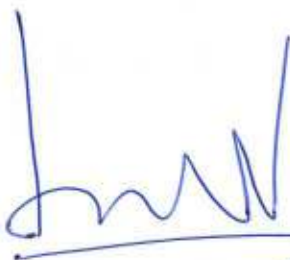
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>277.640.088.770</b>	<b>142.940.978.287</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>16.765.327.994</b>	<b>28.918.883.273</b>
111	1. Tiền		10.065.327.994	18.918.883.273
112	2. Các khoản tương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



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019  
(tiếp theo)

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



Nguyễn Cảnh Hưng  
Người lập



Nguyễn Văn Vân  
Kế toán trưởng



Lê Đức Dũng  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2020

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

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

Nguyễn Cảnh Hưng  
Người lập

Nguyễn Văn Vân  
Kế toán trưởng



Lê Đức Dũng  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2020



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

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



Nguyễn Cảnh Hưng  
Người lập



Nguyễn Văn Vân  
Kế toán trưởng




Lê Đức Dũng  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2020

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

#### Lĩnh vực kinh doanh

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

#### Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có đơn vị trực thuộc sau:

Xí nghiệp Sản xuất đá Miền Đông

Địa chỉ

Tỉnh Bình Dương

Hoạt động kinh doanh chính

Khai thác đá

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

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

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

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

##### Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

### 2.4 . Công cụ tài chính

*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

### 2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

## 2.7 . Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.8 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

## 2.9 . Tài sản cố định

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

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

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

## 2.10 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

### 2.12 . Thuê hoạt động

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

### 2.13 . Chi phí trả trước

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

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

### 2.14 . Các khoản nợ phải trả

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

### 2.15 . Vay

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

### 2.16 . Chi phí đi vay

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

### 2.17 . Chi phí phải trả

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

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

## 2.18 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

## 2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

## 2.20 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

## 2.21 . Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

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

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

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

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

#### **2.22 . Giá vốn hàng bán**

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

#### **2.23 . Chi phí tài chính**

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

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

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

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

##### **a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

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

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

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

##### **c) Thuế suất thuế TNDN kỳ kế toán hiện hành**

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

#### **2.25 . Lãi trên cổ phiếu**

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



## 2.26 . Các bên liên quan

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

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

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

## 2.27 . Thông tin bộ phận

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

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

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

Tại ngày 31/12/2019, các khoản tương đương tiền có giá trị 6.700.000.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại thuyết minh số 21).

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	01/01/2019					
	31/12/2019		01/01/2019			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>4.295.000.000</b>		<b>(784.365.820)</b>	<b>4.295.000.000</b>		<b>(784.365.820)</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 (*)	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>12.207.842.000</b>	<b>(6.471.754.262)</b>	<b>18.684.194.795</b>	<b>13.050.000.000</b>	<b>(4.738.967.262)</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 3-2 (mã CK: C32)	14.940.223.795	12.207.842.000	(2.732.381.795)	14.049.594.795	13.050.000.000	(999.594.795)
	<b>23.869.823.795</b>	<b>12.207.842.000</b>	<b>(7.256.120.082)</b>	<b>22.979.194.795</b>	<b>13.050.000.000</b>	<b>(5.523.333.082)</b>

(\*) Công ty đang ngừng hoạt động và tiến hành các thủ tục giải thể. Tại thời điểm 31/12/2019, 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 (xem chi tiết tại Thuyết minh 20).

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 31/12/2019 và 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.

Số lượng cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng 3-2 tại ngày 31/12/2018 là 500.000 cổ phiếu và tại ngày 31/12/2019 là 540.170 cổ phiếu.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	Tỉnh Đồng Nai	25,50%	25,50%	Thi công xây lắp
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Tỉnh Đồng Nai	48,00%	48,00%	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy	Tỉnh Đồng Nai	40,82%	40,82%	Cơ khí điện máy

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

**Đầu tư vào đơn vị khác**

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

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

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

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

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

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

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

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Chi tiết theo đối tượng</b>				
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>-</b>	<b>1.209.892.339</b>	<b>-</b>
<b>b) Phải thu về cho vay các bên liên quan</b>				
	<b>809.892.339</b>	<b>-</b>	<b>1.209.892.339</b>	<b>-</b>

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

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

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

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

**8 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	194.168.531	-	149.997.401	-
Tạm ứng (*)	42.868.899.135	-	13.086.385.278	-
Phải thu khác	784.608.005	-	578.449.353	-
	<b>43.847.675.671</b>	<b>-</b>	<b>13.814.832.032</b>	<b>-</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>-</b>	<b>1.254.204.152</b>	<b>-</b>
<b>c) Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
	<b>170.871.819</b>	<b>-</b>	<b>149.997.401</b>	<b>-</b>

(\*) Trong đó, khoản tạm ứng cho ông Phạm Văn Danh để mua đất phục vụ mở rộng mỏ đá Tân Mỹ với số tiền là 40.431.844.000 đồng.

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

**9 . NỢ XẤU**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty TNHH Phúc Đạt	6.825.287.610	-	6.825.287.610	-
- Đỗ Thanh Việt	240.000.000	-	240.000.000	-
- Ban quản lý dự án thủy điện Buôn Tuasrah	918.650.763	-	918.650.763	-
	<b>7.983.938.373</b>	<b>-</b>	<b>7.983.938.373</b>	<b>-</b>

**10 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	397.404.657	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	8.363.650	-	-	-
Chi phí SX kinh doanh dở dang	26.665.476.732	(692.706.805)	48.053.017.506	(692.706.805)
Hàng hoá	2.816.988.366	-	246.440.292	-
Hàng hóa bất động sản	5.501.471.600	-	7.114.132.515	-
	<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 <sup>(1)</sup>	11.003.127.646	11.012.425.410
- Công trình Khu tái định cư 2,7 ha tại phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa <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
- Công trình Trường đại học Mở Tp Hồ Chí Minh	-	4.123.663.464
- Công trình Khách sạn Hương Sen	-	1.009.926.253
- Nhà máy Ningbo Changya	-	806.535.160
- Chi phí dở dang sản xuất đá	-	1.362.110.433
- Trường tiểu học Định Phước	1.526.295.094	-
- Trung tâm y tế Bắc Tân Uyên	8.094.008.350	-
- Công trình Khu đô thị thương mại Viva Park	2.222.968.299	-
- Các công trình khác	583.751.250	-
	<b>26.665.476.732</b>	<b>48.053.017.506</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 31/12/2019: 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, phần xây dựng chung cư không thực hiện nữa đã xin được chuyển qua đất nền để bán. Hiện nay còn phần diện tích đất 11.780,9 m<sup>2</sup> là chưa bán.

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

## 11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

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

**12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	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				
- Mua trong năm	-	46.000.000	463.252.364	-	509.252.364				
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	329.548.898	-	-	-	329.548.898				
<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				
<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	12.476.213.017	10.566.681.504	2.392.750.754	-	25.435.645.275				

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

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

**13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Giá trị quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
<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
Tại ngày cuối năm	<b>608.300.000</b>	<b>207.825.000</b>	<b>816.125.000</b>

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

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

**14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

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

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



**15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

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

**16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

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

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

(\*) Khoản phải trả liên quan đến hợp đồng thi công công trình Khu tái định cư 2,7 ha tại phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa (xem thêm Thuyết minh số 10).



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

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

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

**20 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	44.364.902	54.328.522
- Bảo hiểm xã hội	-	214.921.928
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	341.500.000	395.000.000
- Phải trả Hội đồng đền bù khu phố 2	1.393.002.000	1.393.002.000
- Phải trả Công ty CP Miền Đông - Cơ khí Điện Máy <sup>(1)</sup>	1.321.420.000	1.321.420.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.164.132.123	829.532.927
	<b>5.264.419.025</b>	<b>4.208.205.377</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 số 41.)

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

**Công ty Cổ phần Miền Đông**

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

**Báo cáo tài chính**

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

**21 . CÁC KHOẢN VAY**

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

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

- (1) Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2019020/HDHM/QLN ngày 02/07/2019 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 04 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 2.127.270.152 đồng;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
    - Quyền sử dụng đất sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BO 085563 do STN và MT tỉnh Đồng Nai Cấp ngày 05/04/2013;
    - Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CC 901816 do STN và MT TP HCM Cấp ngày 20/06/2016;
    - Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CL138250, CL138251, CL138252, CL138254 do STN và MT TP HCM Cấp ngày 09/05/2018.
- (2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 85/2019/378264/HĐTD ngày 15/07/2019 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 80.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/06/2020;
  - + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 38.589.335.644 đồng;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
    - Quyền khai thác mỏ đá XD Tân Mỹ thuộc xã Tân Mỹ và Xã Thường Tân, Huyện Bắc Tân Uyên, Bình Dương;
    - Giấy chứng nhận QSD (thuê lại đất) số K514461 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/02/1998;
    - Hợp đồng thuê lại đất số 62/HĐTB/BG1 ký ngày 01/12/2004 giữa Công ty Xây dựng Miền Đông và Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi Biên Hòa) cùng các phụ lục kèm theo;
    - Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 292710, CK 292711, CK 292713, CK 292723, CK 292724, CK 292725, CK 292726, CK 292727, CK 292749, CK 292757, CK 292762, CK 292763, CK 292772 số vào sổ cấp GCN CT 36658, CT 36659, CT 36661, CT 36671, CT 36672, CT 36673, CT 36674, CT 36676, CT 36697, CT 36705, CT 36710, CT 36711, CT 36720 do STN và MT tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/10/2017.
- (3) Hợp đồng cho vay hạn mức Số: 8320.19.720.4333838.TD ngày 21 tháng 03 năm 2019 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội- Chi nhánh Đồng Nai, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 150.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Phục vụ hoạt động xây lắp;
  - + Thời hạn của hợp đồng: kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 19/03/2020;
  - + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 23.738.496.525 đồng;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
    - Tiền ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Quân Đội, Hợp đồng tiền gửi, thẻ tiết kiệm và giấy tờ có giá do Ngân hàng TMCP Quân Đội phát hành;
    - Giấy tờ có giá tại các Tổ chức tín dụng do MB chấp thuận phát hành, phương tiện vận tải, Bất động sản thuộc sở hữu của công ty;
    - Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thi công và quyền được nhận thanh toán phát sinh từ giá trị sản lượng dở dang.

**Công ty Cổ phần Miền Đông**

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

**Báo cáo tài chính**

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

**22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

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



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

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

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

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

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



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
- Cổ phiếu phổ thông	10.889.031	10.889.031
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	564.250	564.250
- Cổ phiếu phổ thông	564.250	564.250
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.324.781	10.324.781
- Cổ phiếu phổ thông	10.324.781	10.324.781
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		
e) Các quỹ công ty	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	31.572.122.115	33.304.729.667
	<b>31.572.122.115</b>	<b>33.304.729.667</b>

## 23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a) Tài sản thuê ngoài	31/12/2019	01/01/2019
Công ty ký hợp đồng thuê đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 52 tại Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích làm văn phòng Công ty từ năm 2001 đến năm 2051. Diện tích khu đất thuê là 12.267,8 m <sup>2</sup> . 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	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Điện Việt	150.000.000	150.000.000
Công ty Cổ phần Phước Ngọc Linh	217.814.599	217.814.599
Công ty Cổ phần Vương Nga	100.000.000	100.000.000
Công ty Telecom	115.047.135	115.047.135
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Hai Phước	116.162.628	116.162.628
Công ty Cổ phần Cơ giới Lắp máy và Xây dựng Vimenco	153.438.946	153.438.946
Các đối tượng khác	457.761.771	457.761.771
	<b>1.310.225.079</b>	<b>1.310.225.079</b>

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

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

**25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

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

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

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

**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

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

**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

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

**30 . THU NHẬP KHÁC**

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

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

**32 . CHI PHÍ KHÁC**

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

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

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	893.159.109	7.250.009.460
Thu nhập chịu thuế TNDN	893.159.108	7.250.009.460
Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD BĐS (thuế suất 20%)	178.631.822	1.450.001.892
Hoàn chi phí thuế TNDN tạm tính 1% của HĐKD BĐS	-	(146.698.968)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>178.631.822</b>	<b>1.303.302.924</b>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	178.631.822	1.303.302.924
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(441.315.291)	210.562.079
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(238.305.231)	(1.955.180.294)
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>(500.988.700)</b>	<b>(441.315.291)</b>
<b>34 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI</b>		
<b>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng (*)	6.200.802.562	6.593.563.173
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại do có lợi nhuận	(2.597.102.222)	(392.760.611)
- Bù đắp bằng quỹ đầu tư phát triển	(3.603.700.340)	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>-</b>	<b>6.200.802.562</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 (xem chi tiết tại thuyết minh số 22).		
<b>b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>		
	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.597.102.222	392.760.611
	<b>2.597.102.222</b>	<b>392.760.611</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 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	11.802.904.130	7.487.730.230
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	11.802.904.130	7.487.730.230
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	10.324.781	10.324.781
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.143</b>	<b>725</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 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	81.136.123.585	36.355.483.762
Chi phí nhân công	13.575.632.678	14.272.608.806
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.275.136.442	3.099.547.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	226.170.377.359	56.164.603.806
Chi phí khác bằng tiền	71.355.900.439	29.875.189.000
	<b>395.513.170.503</b>	<b>139.767.432.376</b>

### 37 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

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

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

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro về giá:**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>				
Đầu tư dài hạn	-	12.207.842.000	-	12.207.842.000
	-	<b>12.207.842.000</b>	-	<b>12.207.842.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2019</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 lãi suất:**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

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

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

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

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

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

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

B-C  
H  
H  
QẢN  
H-M



**Công ty Cổ phần Miền Đông**

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

**Báo cáo tài chính**

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

**40 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh khai thác đá	Thi công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Các hoạt động khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	158.023.235.689	249.212.668.329	9.317.386.318	16.507.471.774	433.060.762.110
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>24.284.065.350</b>	<b>14.236.185.546</b>	<b>1.235.732.924</b>	<b>1.664.765.201</b>	<b>41.420.749.021</b>
Tổng chi phí mua tài sản cố định	4.536.622.154	244.500.000	-	38.500.000	4.819.622.154
Tài sản bộ phận	138.022.841.784	178.697.793.147	25.483.619.357	68.500.000	342.272.754.288
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	37.169.370.856
<b>Tổng tài sản</b>	<b>138.022.841.784</b>	<b>178.697.793.147</b>	<b>25.483.619.357</b>	<b>68.500.000</b>	<b>379.442.125.144</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	12.087.536.116	151.007.203.370	9.243.196.305	-	172.337.935.791
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	58.628.935.612
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>12.087.536.116</b>	<b>151.007.203.370</b>	<b>9.243.196.305</b>	<b>-</b>	<b>230.966.871.403</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**

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy	Công ty liên kết

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

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

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Phải trả cho người bán ngắn hạn</b>	<b>80.156.785.952</b>	<b>6.107.249.494</b>
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	5.872.103.685	5.359.249.494
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2	74.284.682.267	748.000.000
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>	<b>1.321.420.000</b>	<b>1.321.420.000</b>
Công ty CP Miền Đông- Cơ khí điện Máy	1.321.420.000	1.321.420.000
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:		
	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	570.338.550	518.489.591
Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	691.845.312	628.950.284

**42 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

  
 Nguyễn Cảnh Hưng  
 Người lập

  
 Nguyễn Văn Vân  
 Kế toán trưởng

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



