

## 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 10 tháng 03 năm 2022, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021, 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.



**Trần Trung Hiếu**

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2018-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2022

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam

**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 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>279.827.258.349</b>	<b>254.214.160.853</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	23.462.628.035	32.274.608.058
111	1. Tiền		23.462.628.035	12.274.608.058
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	20.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		222.074.242.822	194.103.720.297
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	95.240.948.371	103.243.270.991
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	24.106.918.144	24.115.114.193
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	609.892.339	709.892.339
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	103.275.134.731	67.194.093.537
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.158.650.763)	(1.158.650.763)
140	IV. Hàng tồn kho	10	30.640.580.023	26.461.986.663
141	1. Hàng tồn kho		31.333.286.828	27.154.693.468
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(692.706.805)	(692.706.805)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.649.807.469	1.373.845.835
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	334.485.225	872.857.135
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		786.637.232	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	2.528.685.012	500.988.700
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>88.501.277.487</b>	<b>94.418.504.507</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.132.621.123	1.831.900.168
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	2.132.621.123	1.831.900.168
220	II. Tài sản cố định		23.038.652.037	24.118.307.653
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	22.282.935.317	23.351.082.653
222	- Nguyên giá		46.213.760.092	45.050.457.939
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(23.930.824.775)	(21.699.375.286)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	755.716.720	767.225.000
228	- Nguyên giá		1.075.618.900	1.030.648.900
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(319.902.180)	(263.423.900)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		26.183.059.322	7.563.281.772
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	26.183.059.322	7.563.281.772
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	6.308.967.773	20.252.460.213
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.530.000.000	3.530.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.302.706.060	21.574.823.795
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(4.523.738.287)	(4.852.363.582)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		30.837.977.232	40.652.554.701
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	30.837.977.232	40.652.554.701
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>368.328.535.836</b>	<b>348.632.665.360</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>209.832.736.268</b>	<b>198.782.457.361</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>209.832.736.268</b>	<b>198.782.457.361</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	87.786.849.453	79.415.084.837
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	44.522.658.671	40.273.491.122
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	2.818.960.364	2.065.524.160
314	4. Phải trả người lao động		2.288.764.963	2.126.122.584
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	4.491.614.196	6.205.366.309
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	5.211.834.174	4.976.140.652
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	60.424.721.659	61.649.405.938
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.287.332.788	2.071.321.759
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>158.495.799.568</b>	<b>149.850.207.999</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	21	<b>158.495.799.568</b>	<b>149.850.207.999</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		37.121.436.115	34.758.906.115
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		13.998.431.014	7.715.369.445
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		1.380.394.145	2.062.690.887
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		12.618.036.869	5.652.678.558
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>368.328.535.836</b>	<b>348.632.665.360</b>

Nguyễn Cảnh Hưng  
Người lập

Nguyễn Văn Vân  
Kế toán trưởng

Lê Đức Dũng  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2022



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	210.845.236.453	270.761.848.591
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		210.845.236.453	270.761.848.591
11	4. Giá vốn hàng bán	24	163.129.033.065	238.245.538.245
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		47.716.203.388	32.516.310.346
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	657.717.614	1.695.837.048
22	7. Chi phí tài chính	26	3.955.222.538	2.310.925.331
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		4.283.847.833	4.714.681.831
25	8. Chi phí bán hàng	27	15.375.153.997	12.697.533.834
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	8.946.524.771	10.341.199.290
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		20.097.019.696	8.862.488.939
31	11. Thu nhập khác	29	335.068.073	444.711.356
32	12. Chi phí khác	30	630.199.046	85.654.880
40	13. Lợi nhuận khác		(295.130.973)	359.056.476
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.801.888.723	9.221.545.415
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	4.086.417.554	471.432.557
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>15.715.471.169</u>	<u>8.750.112.858</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	1.522	763

Nguyễn Cảnh Hưng  
Người lập

Nguyễn Văn Vân  
Kế toán trưởng

Lê Đức Dũng  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2022

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		19.801.888.723	9.221.545.415
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.072.807.434	3.032.541.405
03	- Các khoản dự phòng		(328.625.295)	(9.229.044.110)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(966.808.523)	(2.027.007.712)
06	- Chi phí lãi vay		4.283.847.833	4.714.681.831
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		25.863.110.172	5.712.716.829
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(31.768.552.025)	37.497.826.957
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(4.178.593.360)	10.198.510.579
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		10.751.282.736	(29.925.474.878)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		10.352.949.379	10.890.198.177
14	- Tiền lãi vay đã trả		(4.283.847.833)	(4.714.681.831)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.307.999.153)	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(658.999.971)	(1.153.223.858)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.769.349.945	28.505.871.975
	<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		(20.612.929.368)	(4.699.972.908)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		309.090.909	331.818.182
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		100.000.000	100.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(666.170.000)	(2.000.000.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		15.441.691.532	500.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		236.300.118	1.723.869.278
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(5.192.016.809)	(4.044.285.448)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay		150.583.555.034	144.645.573.638
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(151.808.239.313)	(147.451.270.021)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(6.164.628.880)	(6.146.610.080)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(7.389.313.159)	(8.952.306.463)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(8.811.980.023)	15.509.280.064
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		32.274.608.058	16.765.327.994
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		23.462.628.035	32.274.608.058

Nguyễn Cảnh Hưng  
Người lập

Nguyễn Văn Vân  
Kế toán trưởng

Lê Đức Dũng  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2022