

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN	
TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 9905
	Ngày 28 tháng 05 năm 2012

Công ty cổ phần Miền Đông

*Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*

và Báo cáo của Ban Tổng giám đốc

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 27

Công ty cổ phần Miền Đông

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty cổ phần Miền Đông (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Miền Đông được chuyển từ doanh nghiệp nhà nước – Công ty Xây dựng Miền Đông – là thành viên thuộc Tổng công ty xây dựng số 1 – Bộ xây dựng, thành lập theo Quyết định số 325/QĐ-BXD ngày 28 tháng 02 năm 2006 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600256545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12 tháng 04 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 05 ngày 18 tháng 05 năm 2011.

Ngành nghề đăng ký hoạt động của Công ty bao gồm:

- Sản xuất vật liệu xây dựng (gạch, ngói, sét, kaolin, đá, sỏi, cấu kiện bê tông, kim khí, sắt, thép);
- Sản giao dịch bất động sản thực hiện các dịch vụ sau: mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, tư vấn quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản;
- Thí nghiệm vật liệu xây dựng;
- Sản xuất vật tư, thiết bị;
- Đầu tư khai thác, sản xuất xi măng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình giao thông;
- Xây dựng công trình công nghiệp, công trình hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp;
- Bốc xếp hàng hóa cảng sông, đường bộ;
- Dịch vụ cân ô tô;
- Đại lý;
- Xây dựng công trình thủy lợi;
- Xây dựng công trình đường dây và trạm biến thế điện;
- Xây dựng công trình cấp thoát nước;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, hệ thống điện, nước. Kinh doanh bất động sản, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, nhà, văn phòng, mặt bằng;
- Khai thác khoáng sản;
- Bán buôn vật tư, thiết bị;
- Bán buôn vật liệu xây dựng, xi măng;
- Đầu tư sản xuất kinh doanh Nước;
- Đầu tư sản xuất kinh doanh Điện (thủy điện, điện gió, nhiệt điện);
- Tư vấn, giám sát thi công công trình dân dụng, công nghiệp;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Vận tải hàng hóa bằng đường thủy nội địa.

Công ty có trụ sở tại khu công nghiệp Biên Hòa I, đường số 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Công ty cổ phần Miền Đông

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Lợi nhuận thuần sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là **4.294.685.127** đồng Việt Nam.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc niên độ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trên báo cáo tài chính.

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

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát của công ty trong năm báo cáo và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Văn Khóa	Chủ tịch	
Ông Trần Mạnh Tân	Thành viên	Từ nhiệm ngày 02/02/2013
Ông Lê Văn Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 02/02/2013
Ông Nguyễn Lương Quân	Thành viên	
Ông Võ Hồng Trung	Thành viên	
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	

Ban Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Văn Khóa	Tổng giám đốc	
Ông Trần Mạnh Tân	Phó Tổng giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16/01/2013
Ông Nguyễn Lương Quân	Phó Tổng giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Thái	Phó Tổng giám đốc	

Ban kiểm soát

Ông Huỳnh Anh Dũng	Trưởng ban
Ông Nguyễn Đức Luận	Thành viên
Ông Trần Nguyên Dũng	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI) bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

Công ty cổ phần Miền Đông

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban giám đốc đã:

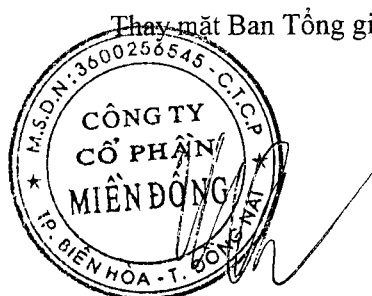
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục.

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo sổ sách kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã đăng ký. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính kèm theo. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc



Nguyễn Văn Khóa
Tổng giám đốc

Ngày 25 tháng 03 năm 2013



CÔNG TY KIỂM TOÁN & KẾ TOÁN HÀ NỘI
296 Phan Xích Long, P.2, Q.Phú Nhuận, TP.HCM
Tel: (848) 3517.1936 - Fax: (848) 3517.1935
Email: info.hcm@cpahanoi.com - www.cpahanoi.com

Số: 13-2-019/CPAHANOI/HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

**Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Miền Đông
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Bảng cân đối kế toán của Công ty cổ phần Miền Đông (gọi tắt là “Công ty”) vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh cho năm kết thúc cùng ngày từ trang 5 đến trang 27.

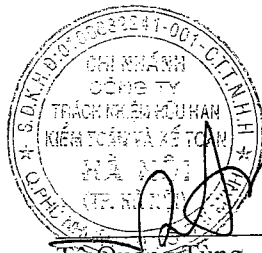
Việc lập các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban giám đốc của Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.



Tô Quang Tùng
Giám đốc chi nhánh
Số đăng ký: 0270/KTV

Hồ Đình Phúc
Kiểm toán viên
Số đăng ký: 1268/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2013

Công ty cổ phần Miền Đông

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

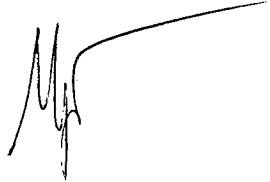
Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		271.946.054.152	318.855.380.668
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		27.810.795.744	68.125.282.747
1. Tiền	111	3	27.810.795.744	68.125.282.747
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		162.702.724.284	146.294.323.522
1. Phải thu khách hàng	131		116.358.756.533	130.156.587.418
2. Trả trước cho người bán	132		41.983.111.373	9.785.306.881
3. Các khoản phải thu khác	135		4.986.438.379	7.059.786.001
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(625.582.001)	(707.356.778)
III. Hàng tồn kho	140		75.311.957.091	95.710.135.805
1. Hàng tồn kho	141	4	75.311.957.091	95.710.135.805
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.120.577.033	8.725.638.594
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	157.205.324
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	5	6.120.577.033	8.568.433.270
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		194.316.196.127	185.748.722.945
I. Tài sản cố định	220		127.749.447.350	123.129.673.793
1. Tài sản cố định hữu hình	221	6	7.410.321.784	13.082.207.737
- Nguyên giá	222		30.890.023.250	46.445.224.731
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.479.701.466)	(33.363.016.994)
2. Tài sản cố định vô hình	227	7	767.744.453	2.596.240.444
- Nguyên giá	228		1.058.277.900	4.768.087.786
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(290.533.447)	(2.171.847.342)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	8	119.571.381.113	107.451.225.612
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		57.001.230.000	57.001.230.000
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	9	11.475.000.000	11.475.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258	10	45.776.230.000	45.776.230.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	9	(250.000.000)	(250.000.000)
III. Tài sản dài hạn khác	260		9.565.518.777	5.617.819.152
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	9.383.814.777	5.027.997.509
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	408.117.643
3. Tài sản dài hạn khác	268	12	181.704.000	181.704.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		466.262.250.279	504.604.103.613

Công ty cổ phần Miền Đông
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		281.838.732.339	323.043.030.556
I. Nợ ngắn hạn	310		249.978.629.531	275.144.875.848
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	13	115.756.630.862	84.795.105.439
2. Phải trả người bán	312		42.978.654.215	56.989.696.463
3. Người mua trả tiền trước	313		60.516.514.040	96.244.402.165
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	16.881.722.220	18.211.652.418
5. Phải trả người lao động	315		2.180.824.719	2.998.539.115
6. Chi phí phải trả	316	15	1.319.205.091	144.909.091
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	16	8.115.413.802	13.905.993.575
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.229.664.582	1.854.577.582
II. Nợ dài hạn	330		31.860.102.808	47.898.154.708
1. Phải trả dài hạn khác	333		1.547.547.200	1.547.547.200
2. Vay và nợ dài hạn	334	17	30.312.555.608	46.312.555.608
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	38.051.900
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		184.423.517.940	181.561.073.057
I. Vốn chủ sở hữu	410		184.423.517.940	181.561.073.057
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	18	108.890.310.000	108.890.310.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	18	41.757.121.909	41.757.121.909
3. Cổ phiếu quỹ	414	18	(1.991.154.260)	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	417	18	19.213.120.132	18.093.837.471
5. Quỹ dự phòng tài chính	418	18	4.076.523.451	3.506.914.451
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	18	12.477.596.708	9.312.889.226
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		466.262.250.279	504.604.103.613


Khúc Thị Thanh Hoài
Người lập biểu


Mai Xuân Ngợi
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Khóa
Tổng giám đốc

Ngày 25 tháng 03 năm 2013

Công ty cổ phần Miền Đông
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	166.298.671.192	146.591.496.052
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	19	15.331.623	112.580.446
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	19	166.283.339.569	146.478.915.606
4. Giá vốn hàng bán	11	20	160.796.274.585	104.003.105.441
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.487.064.984	42.475.810.165
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	10.747.515.896	1.399.563.492
7. Chi phí tài chính	22	22	15.755.586.247	20.884.550.218
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		15.211.197.294	17.879.738.088
8. Chi phí bán hàng	24		594.501.212	883.491.460
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		15.122.359.053	15.342.781.837
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(15.237.865.632)	6.764.550.142
11. Thu nhập khác	31	23	29.935.747.922	1.131.350.044
12. Chi phí khác	32	24	8.549.334.396	987.561.199
13. Lợi nhuận khác	40		21.386.413.526	143.788.845
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.148.547.894	6.908.338.987
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	1.445.745.124	1.149.196.659
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	26	408.117.643	63.049.367
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.294.685.127	5.696.092.961
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	402	535



Khúc Thị Thanh Hoài
Người lập biểu



Mai Xuân Ngợi
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Khóa
Tổng giám đốc

Ngày 25 tháng 03 năm 2013

Công ty cổ phần Miền Đông

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (phương pháp gián tiếp)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.148.547.894	6.908.338.987
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		2.889.363.527	3.410.975.589
- Các khoản dự phòng	03		(81.774.777)	(429.302.440)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(26.606.729.988)	1.434.840.600
- Chi phí lãi vay	06		15.211.197.294	17.879.738.088
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(2.439.396.050)	29.204.590.824
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(3.970.652.105)	(33.637.182.009)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		20.398.178.714	2.217.319.732
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(45.433.053.234)	73.290.894.790
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(4.198.611.944)	1.284.689.436
- Tiền lãi vay đã trả	13		(24.040.809.814)	(23.054.717.365)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(2.112.176.119)	(2.386.716.720)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(339.005.000)	(1.676.032.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(62.135.525.552)	45.242.846.088
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.932.875.321)	(35.991.633.123)
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		18.753.181.817	129.090.908
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(10.392.663.000)
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	13.920.000.000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.699.936.890	1.399.563.492
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		17.520.243.386	(30.935.641.723)

Công ty cổ phần Miền Đông
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	10.773.431.909
- Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(1.991.154.260)	-
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		190.533.962.921	229.570.314.047
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(175.572.437.498)	(204.640.577.860)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(8.669.576.000)	(12.857.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		4.300.795.163	22.846.168.096
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(40.314.487.003)	37.153.372.461
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3	68.125.282.747	30.971.910.286
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	3	27.810.795.744	68.125.282.747



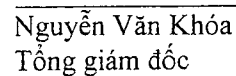
Khúc Thị Thanh Hoài
Người lập biểu

Ngày 25 tháng 03 năm 2013



Mai Xuân Ngợi
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Khóa
Tổng giám đốc

Công ty cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Miền Đông được chuyển từ doanh nghiệp nhà nước – Công ty Xây dựng Miền Đông – là thành viên thuộc Tổng công ty xây dựng số 1 – Bộ xây dựng, thành lập theo Quyết định số 325/QĐ-BXD ngày 28 tháng 02 năm 2006 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600256545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12 tháng 04 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 05 ngày 18 tháng 05 năm 2011.

Ngành nghề đăng ký hoạt động của Công ty bao gồm:

- Sản xuất vật liệu xây dựng (gạch, ngói, sét, kaolin, đá, sỏi, cấu kiện bê tông, kim khí, sắt, thép);
- Sản giao dịch bất động sản thực hiện các dịch vụ sau: mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, tư vấn quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản;
- Thí nghiệm vật liệu xây dựng;
- Sản xuất vật tư, thiết bị;
- Đầu tư khai thác, sản xuất xi măng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình giao thông;
- Xây dựng công trình công nghiệp, công trình hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp;
- Bốc xếp hàng hóa cảng sông, đường bộ;
- Dịch vụ cân ô tô;
- Đại lý;
- Xây dựng công trình thủy lợi;
- Xây dựng công trình đường dây và trạm biến thế điện;
- Xây dựng công trình cấp thoát nước;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, hệ thống điện, nước. Kinh doanh bất động sản, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, nhà, văn phòng, mặt bằng;
- Khai thác khoáng sản;
- Bán buôn vật tư, thiết bị;
- Bán buôn vật liệu xây dựng, xi măng;
- Đầu tư sản xuất kinh doanh Nước;
- Đầu tư sản xuất kinh doanh Điện (thủy điện, điện gió, nhiệt điện);
- Tư vấn, giám sát thi công công trình dân dụng, công nghiệp;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Vận tải hàng hóa bằng đường thủy nội địa.

Công ty có trụ sở tại khu công nghiệp Biên Hòa I, đường số 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Công ty cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Niên độ kế toán

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán và Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam.

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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 Bộ Tài Chính 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 hiện hành đang áp dụng.

Thay đổi trong các chính sách kế toán

Việc ghi nhận “Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm” được thay đổi như sau:

Trước năm 2012, Công ty trích Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm theo mức trích 1% đến 3% trên quỹ lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội. Theo Thông tư số 180/2012/TT-BTC, (“Thông tư 180”) do Bộ Tài Chính Ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại doanh nghiệp thì phát sinh trợ cấp mất việc làm doanh nghiệp được hạch toán khoản chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động theo qui định tại Thông tư này vào chi phí quản lý doanh nghiệp và được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp của doanh nghiệp.

Riêng năm 2012, doanh nghiệp được sử dụng số dư Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm đã trích lập theo qui định tại Thông tư số 82/2003/TT-BTC ngày 14 tháng 8 năm 2003 của Bộ Tài chính đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 (nếu có) để chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động. Nếu số dư Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ hoặc doanh nghiệp không có số dư Quỹ để chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động thì toàn bộ phần chi còn thiếu doanh nghiệp được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp tại thời điểm lập báo cáo tài chính năm và được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo qui định. Nếu Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm của doanh nghiệp còn số dư (sau khi đã chi trợ cấp mất việc làm trong năm 2012) doanh nghiệp hạch toán tăng thu nhập khác năm 2012 của doanh nghiệp.

Công ty đã không trích lập dự phòng trợ cấp mất việc làm từ năm 2012 và hoàn nhập toàn bộ số dư của Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm vào thu nhập trong năm tài chính 2012.

Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán đăng ký áp dụng của Công ty là Nhật ký chung, kế toán trên máy vi tính.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, 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.

Công ty cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá vốn hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển. Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Tài sản cố định và khấu hao

Tài sản cố định của Công ty được trình bày theo nguyên giá, khấu hao và giá trị còn lại. Nguyên giá bao gồm giá mua cộng chi phí vận chuyển, lắp đặt.

Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian ước tính hữu ích của tài sản như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	6 - 25 năm
Máy móc thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Công cụ dụng cụ quản lý, tài sản khác	3 - 7 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình. Giá trị quyền sử dụng đất không được khấu hao do quyền sử dụng đất không xác định được thời hạn sử dụng.

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí lãi 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".

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phạt trễ khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Công ty cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước dài hạn

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ 2 – 3 năm. Lợi thế thương mại: Lợi thế thương mại được ghi nhận theo Quyết định số 1692/QĐ-BXD ngày 7 tháng 9 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, lợi thế thương mại được phân bổ trong 6 năm.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Nguyên tắc ghi nhận 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 được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở trích trước trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc niên độ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Thuế phải nộp được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho nhà nước, sử dụng các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Công ty cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại: Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày cuối niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích kế toán.

3. TIỀN

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	5.982.017.940	2.737.855.133
Tiền gửi ngân hàng	21.828.777.804	65.387.427.614
Tổng cộng	27.810.795.744	68.125.282.747

4. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Nguyên vật liệu	2.951.479.507	4.721.300.307
Công cụ dụng cụ	285.650.936	56.377.500
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	72.074.826.648	88.542.676.840
<i>Các dự án phát triển khu đô thị và căn hộ</i>	<i>13.493.748.089</i>	<i>10.740.780.925</i>
<i>Các công trình xây lắp và khác</i>	<i>58.581.078.559</i>	<i>77.801.895.915</i>
Thành phẩm	-	2.033.162.107
Hàng gửi đi bán	-	356.619.051
Tổng cộng	75.311.957.091	95.710.135.805

5. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Tạm ứng	6.120.577.033	8.568.433.270
Tổng cộng	6.120.577.033	8.568.433.270

Công ty cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

6. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	11.300.772.409	18.774.564.996	13.559.501.303	2.810.386.023	46.445.224.731
Mua trong năm	-	505.150.867	-	261.171.818	766.322.685
Thanh lý, nhượng bán	(8.555.652.409)	(7.015.717.298)	(660.714.286)	(89.440.173)	(16.321.524.166)
Số dư cuối năm	2.745.120.000	12.263.998.565	12.898.787.017	2.982.117.668	30.890.023.250
Hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	6.730.496.281	16.669.415.695	7.761.144.182	2.201.960.836	33.363.016.994
Khấu hao trong năm	496.669.357	712.561.288	1.158.515.379	387.516.922	2.755.262.946
Thanh lý, nhượng bán	(5.563.113.341)	(6.758.707.794)	(227.317.167)	(89.440.172)	(12.638.578.474)
Số dư cuối năm	1.664.052.297	10.623.269.189	8.692.342.394	2.500.037.586	23.479.701.466
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	4.570.276.128	2.105.149.301	5.798.357.121	608.425.187	13.082.207.737
Tại ngày cuối năm	1.081.067.703	1.640.729.376	4.206.444.623	482.080.082	7.410.321.784

Công ty cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Chi phí đền bù san lấp	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	3.739.809.886	608.300.000	419.977.900	4.768.087.786
Mua trong năm	-	-	30.000.000	30.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(3.739.809.886)	-	-	(3.739.809.886)
Số dư cuối năm	-	608.300.000	449.977.900	1.058.277.900
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.978.016.380	-	193.830.962	2.171.847.342
Khấu hao trong năm	37.398.096	-	96.702.485	134.100.581
Thanh lý, nhượng bán	(2.015.414.476)	-	-	(2.015.414.476)
Số dư cuối năm	-	-	290.533.447	290.533.447
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.761.793.506	608.300.000	226.146.938	2.596.240.444
Tại ngày cuối năm	-	608.300.000	159.444.453	767.744.453

Công ty cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

8. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Dự án Mỏ Đá	97.122.238.149	86.086.815.067
Dự án Điện Gió	703.719.165	683.463.712
Dự án Nhà máy xi măng Minh Tâm	17.633.155.526	17.447.795.122
Dự án Thủy Điện Đa Dâng	4.112.268.273	3.233.151.711
Tổng cộng	119.571.381.113	107.451.225.612

9. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Đơn vị: đồng Việt Nam

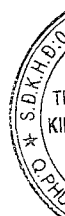
	Cuối năm		Đầu năm	
	Tỷ lệ % quyền biểu quyết	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ % quyền biểu quyết	Giá trị vốn góp
Giá trị đầu tư vào công ty liên kết		11.475.000.000		11.475.000.000
Công ty CP Miền Đông Đầu Tư Hạ Tầng	45	9.225.000.000	45	9.225.000.000
Công ty CP Địa Ốc Miền Đông	40	250.000.000	40	250.000.000
Công ty CP Miền Đông Cơ Khí Điện Máy	41	2.000.000.000	41	2.000.000.000
Dự phòng tổn thất khoản đầu tư		(250.000.000)		(250.000.000)
Công ty CP Địa Ốc Miền Đông		(250.000.000)		(250.000.000)
Giá trị thuần		11.225.000.000		11.225.000.000

10. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Công ty cổ phần phát triển điện lực Việt Nam	45.776.230.000	45.776.230.000
Tổng cộng	45.776.230.000	45.776.230.000

Góp vốn vào Công ty Cổ phần phát triển điện lực Việt Nam với tỷ lệ vốn góp 8% tương đương với 80.000.000.000 đồng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 số vốn góp đã góp 45.776.230.000 đồng.



Công ty cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ, dụng cụ	9.235.815.159	4.828.668.797
Lợi thế thương mại	-	71.111.112
Chi phí trả trước dài hạn khác	147.999.618	128.217.600
Tổng cộng	9.383.814.777	5.027.997.509

12. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Ký quỹ, ký cược dài hạn	181.704.000	181.704.000
Tổng cộng	181.704.000	181.704.000

Tiền ký quỹ cải tạo môi trường liên quan tới việc khai thác đá tại Mỏ Đá Tân Mỹ, ký quỹ tại Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương, khoản ký quỹ này được hưởng lãi theo tiền gửi, khoản ký quỹ này sẽ được hoàn trả sau khi Công ty thực hiện xong nghĩa vụ cải tạo, khôi phục môi trường trong hoạt động khai thác đá.

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	107.956.630.862	75.995.105.439
Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Đồng Nai (a)	62.626.128.200	26.700.717.500
Ngân hàng Công Thương – KCN Biên Hòa	-	12.107.273.800
Ngân hàng HSBC CN Đồng Nai	-	9.690.000.000
Ngân hàng Công Thương – CN 10	-	16.944.129.839
Ngân hàng NN và PT Nông Thôn – CN11 (b)	12.442.162.900	9.902.984.300
Ngân hàng Ngoại thương – CN Đồng Nai (c)	29.729.207.000	-
Ngân hàng Đầu tư và phát triển Đồng Nai (thấu chi) (d)	3.159.132.762	-
Vay khác	-	650.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh 17)	7.800.000.000	8.800.000.000
Tổng cộng	115.756.630.862	84.795.105.439

Công ty cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

- (a) Khoản vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai theo Hợp đồng tín dụng hạn mức Số 13/2012/HĐ ngày 10/08/2012, hạn mức tín dụng là 90 tỷ đồng, thời hạn rút vốn đến 30/06/2013, vay để bổ sung vốn lưu động, lãi suất dao động từ 9%-15%/năm, khoản vay có tài sản đảm bảo.
- (b) Khoản vay Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn - Chi nhánh 11 theo giấy đề nghị gia hạn Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV- 201100562 ký ngày 30/09/2011, với hạn mức gia hạn là 19 tỷ đồng, thời hạn 12 tháng từ 30/09/2012, với mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh với lãi suất theo từng giấy nhận nợ (lãi suất hiện tại là 15%/năm), khoản vay có tài sản đảm bảo Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần Công ty cổ phần phát triển điện lực Việt Nam và Công ty cổ phần thủy điện Đăk'rih.
- (c) Khoản vay Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức Số 2012015/HM1/KHDN/NHNT ngày 25/04/2012, hạn mức tín dụng là 35 tỷ theo Phụ lục hợp đồng số 2012015/HM1/KHDN/NHNT-PL01 ngày 28/09/2012, thời hạn vay từ 10 đến 12 tháng tùy từng lần, mục đích vay bổ sung vốn lưu động, lãi suất theo từng giấy nhận nợ (lãi suất hiện tại là 12,5%/năm), khoản vay có tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2012037/HĐBĐ/NHNT ngày 28/09/2012.
- (d) Khoản vay thấu chi Ngân hàng Đầu tư và phát triển - Chi nhánh Đồng Nai theo Hợp đồng cấp hạn mức thanh toán số 01/2012/HĐ.HMTT ngày 13/02/2012, với hạn mức thanh toán tối đa là 20 tỷ đồng, được sửa đổi bổ sung tại thời điểm hiện tại là 14,5 tỷ đồng theo Văn bản sửa đổi bổ sung số 09/2012/HĐ ngày 08/10/2012, lãi suất là 17,5%/năm, khoản vay có tài sản đảm bảo là Số dư khả dụng của các tài khoản tiền gửi có kỳ hạn mở tại BIDV.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	12.628.692.816	9.303.796.406
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.031.704.418	7.566.626.995
Thuế thu nhập cá nhân	1.272.764.749	977.250.868
Thuế tài nguyên	615.722.476	290.243.448
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	168.978.807	7.738.421
Các loại thuế khác	163.858.954	65.996.280
Tổng cộng	16.881.722.220	18.211.652.418

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí phải trả khác	1.319.205.091	144.909.091
Tổng cộng	1.319.205.091	144.909.091

Công ty cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ PHẢI NỢ KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	1.379.055.942	1.102.037.217
Bảo hiểm y tế và xã hội	439.706.401	176.420.990
Phải trả phải nộp khác	6.296.651.459	12.627.535.368
<i>Cổ tức năm 2010</i>	<i>2.142.680.000</i>	<i>7.635.321.700</i>
<i>Tiền lãi vay phải trả</i>	<i>399.610.830</i>	<i>1.114.095.448</i>
<i>Phải trả phải nộp cho các đối tượng khác</i>	<i>3.754.360.629</i>	<i>3.878.118.220</i>
Tổng cộng	8.115.413.802	13.905.993.575

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	38.112.555.608	55.112.555.608
Ngân hàng NN và PT Nông Thôn CN 11 (a)	1.800.000.000	1.800.000.000
Ngân hàng Công Thương – CN 10 (b)	36.312.555.608	53.312.555.608
Trừ nợ dài hạn đến hạn trả	(7.800.000.000)	(8.800.000.000)
Ngân hàng NN và PT Nông Thôn CN 11 (a)	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
Ngân hàng Công Thương – CN 10 (b)	(6.000.000.000)	(7.000.000.000)
Tổng cộng	30.312.555.608	46.312.555.608

(a) Khoản vay Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông Thôn chi nhánh 11 theo hợp đồng số 075560/HĐTD ngày 19/12/2007 với số tiền vay là 27,228 tỷ đồng, thời hạn vay 61 tháng, từ ngày 25/12/2007 đến ngày 25/01/2013. Tiền vay được sử dụng góp vốn vào dự án nhà máy thủy điện Đăk R'tih, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của Công ty, lãi suất áp dụng hiện tại là 15%/năm và được điều chỉnh 3 tháng 1 lần.

(b) Khoản vay Ngân hàng Công Thương – CN 10 theo hợp đồng tín dụng số 11.09.1024/HĐTD ngày 16/02/2011 với hạn mức vay 103 tỷ đồng, thời hạn vay 84 tháng, mục đích vay là đầu tư khai thác mỏ đá xây dựng Tân Mỹ huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu (lãi suất hiện tại là: 15%/năm), khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất ở Biên Hòa, Đồng Nai của Công ty.

Công ty cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu và các quỹ

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Nguồn vốn kinh doanh	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm trước	99.000.000.000	40.374.000.000	-	13.068.586.562	2.260.826.283	32.374.198.110	187.577.610.955
Tăng vốn trong năm trước	9.890.310.000	883.121.909	-	-	-	-	10.773.431.909
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	5.696.092.961	5.696.092.961
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(1.246.088.168)	(1.246.088.168)
Trích các quỹ khác	-	-	-	5.025.250.909	1.246.088.168	(6.271.339.077)	-
Thưởng BĐH	-	-	-	-	-	(747.652.900)	(747.652.900)
Cổ tức năm 2010	-	-	-	-	-	(20.492.321.700)	(20.492.321.700)
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	108.890.310.000	41.757.121.909	-	18.093.837.471	3.506.914.451	9.312.889.226	181.561.073.057
Chi tiền mua cổ phiếu quỹ	-	-	(1.991.154.260)	-	-	-	(1.991.154.260)
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	-	4.294.685.127	4.294.685.127
Tăng khác (*)	-	-	-	-	-	4.476.340.316	4.476.340.316
Trích lập các quỹ	-	-	-	1.119.282.661	569.609.000	(1.688.891.661)	-
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(170.883.000)	(170.883.000)
Chi cổ tức năm 2011	-	-	-	-	-	(3.176.934.300)	(3.176.934.300)
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(569.609.000)	(569.609.000)
Số dư cuối năm nay	108.890.310.000	41.757.121.909	(1.991.154.260)	19.213.120.132	4.076.523.451	12.477.596.708	184.423.517.940

(*) Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn nộp cho các năm 2006 và 2007 theo Quyết định số 128/QĐ-CT ngày 12/11/2012 ban hành bởi Cục thuế Tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi Thông báo nộp thuế số 4190/TB-CT ngày 10/12/2008.

Công ty Cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Vốn góp của Nhà nước	21.048.430.000	21.048.430.000
Vốn góp của cổ đông khác	87.841.880.000	87.841.880.000
Tổng cộng	108.890.310.000	108.890.310.000

c. Cổ phiếu

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	13.000.000	13.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	10.889.031	10.889.031
- Cổ phiếu phổ thông	10.889.031	10.889.031
Số lượng cổ phiếu mua lại	(299.250)	-
- Cổ phiếu phổ thông	(299.250)	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.589.781	10.889.031
- Cổ phiếu phổ thông	10.589.781	10.889.031

Mệnh giá đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phiếu.

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán thành phẩm gạch	6.197.063.239	13.006.833.199
Doanh thu bán thành phẩm đá	9.590.726.448	3.175.960.425
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.577.179.816	11.333.006.969
Doanh thu hoạt động xây lắp	146.713.441.502	118.888.195.459
Doanh thu khác	1.220.260.187	187.500.000
Hàng bán bị trả lại + Giảm giá hàng bán	(15.331.623)	(112.580.446)
Tổng cộng doanh thu thuần	166.283.339.569	146.478.915.606

Công ty Cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán thành phẩm gạch	7.595.011.173	12.186.822.272
Giá vốn bán thành phẩm đá	9.144.979.809	3.033.680.367
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	1.100.511.475	6.427.446.406
Giá vốn hoạt động xây lắp	142.855.342.172	82.204.296.488
Giá vốn khác	100.429.956	150.859.908
Tổng cộng	160.796.274.585	104.003.105.441

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.242.335.722	691.892.292
Cổ tức, lợi nhuận được chia	457.601.168	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	7.047.579.006	707.671.200
Tổng cộng	10.747.515.896	1.399.563.492

22. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	15.211.197.294	17.879.738.088
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	2.963.495.000
Chi phí tài chính khác	544.388.953	41.317.130
Tổng cộng	15.755.586.247	20.884.550.218

23. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý nhà máy gạch	26.858.181.818	-
Thanh lý tài sản cố định khác	1.394.999.999	129.090.908
Thu do bồi thường hợp đồng	1.000.000.000	-
Các khoản thu nhập khác	682.566.105	1.002.259.136
Tổng cộng	29.935.747.922	1.131.350.044

Công ty Cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

24. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thanh lý nhà máy gạch	6.323.305.178	-
Chi phí thanh lý tài sản khác	373.118.569	-
Chi phí bồi thường, phạm vi phạm	58.505.000	42.608.996
Chi phí khác	1.794.405.649	944.952.203
Tổng cộng	8.549.334.396	987.561.199

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	80.590.876.748	47.515.908.605
Chi phí nhân công	24.042.875.419	31.986.993.875
Công cụ dụng cụ	1.753.985.429	3.697.781.355
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.038.334.037	3.410.975.589
Chi phí thuế, phí, lệ phí	3.444.686.578	1.921.705.101
Chi phí dự phòng	185.828.702	(429.302.440)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.803.726.880	12.600.965.334
Chi phí khác bằng tiền	4.289.874.986	4.465.374.538
Chi phí thầu phụ	28.753.981.483	13.104.216.102
Tổng cộng	153.904.170.262	118.274.618.059

Công ty Cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán (A = B + C + D)	6.148.547.894	6.908.338.987
Lợi nhuận kế toán từ chuyển quyền sử dụng đất (B)	1.242.291.051	3.718.496.522
Thu nhập chịu thuế (1) = (B)	1.242.291.051	3.718.496.522
Thuế suất thuế TNDN (2)	25%	25%
Thuế TNDN từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất (3) = (1) x (2)	310.572.763	929.624.131
Lợi nhuận kế toán từ hoạt động SXKD (C)	(16.480.156.683)	1.646.490.128
Các khoản điều chỉnh tăng (4)	92.033.767	82.319.378
Các khoản điều chỉnh giảm (5)	(457.601.168)	(2.523.566.813)
Thu nhập chịu thuế (6) = (C) + (4) + (5)	(16.845.724.084)	(794.757.307)
Thuế TNDN phải nộp cho hoạt động SXKD (7) = (6) x (2)	(4.211.431.021)	-
Lợi nhuận kế toán từ hoạt động SXKD (C)	(16.480.156.683)	1.646.490.128
Lợi nhuận kế toán khác (D)	21.386.413.526	1.543.352.337
Các khoản điều chỉnh tăng (8)	-	42.608.973
Các khoản điều chỉnh giảm (9)	-	(707.671.200)
Thu nhập chịu thuế (10) = (D) + (8) + (9)	21.386.413.526	878.290.110
Thuế TNDN phải nộp cho hoạt động khác (11) = (10) x (2)	5.346.603.382	219.572.528
Thuế TNDN phải nộp (12) = (3) + (7) + (11)	1.445.745.124	1.149.196.659
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	(198.689.327)
Hoàn nhập tài sản thuế TNDN hoãn lại	408.117.643	261.738.694

Công ty Cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.294.685.127	5.696.092.961
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	4.294.685.127	5.696.092.961
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.689.916	10.647.870
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	402	535

28. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan trong năm

Đơn vị: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Số tiền (đồng)
TCT Xây dựng số 1	Cổ đông lớn	Bán hàng, dịch vụ	2.528.364.904
		Chia cổ tức	2.104.843.000
Công ty CP PT Điện Lực Việt Nam	Đầu tư dài hạn	Nhận được cổ tức	457.601.168
Công ty Cổ phần Miền Đông Đầu Tư Hạ Tầng	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	81.042.800
Công ty Cổ phần Miền Đông Cơ Khí Điện Máy	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	587.354.663
		Bán hàng hóa, dịch vụ	225.374.780

Tổng tiền lương và thưởng của các thành viên lãnh đạo chủ chốt

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Thành viên Hội đồng quản trị	143.172.300	438.000.000
Ban giám đốc	1.074.054.400	1.199.557.900
Cộng	1.217.226.700	1.637.557.900

Công ty Cổ phần Miền Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

28. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc năm tài chính số dư công nợ với các bên liên quan:

Đơn vị: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung	Số tiền (đồng)
TCT Xây Dựng Số 1	Phải thu	16.608.214.185
	Phải trả cổ tức	2.104.843.000
Công ty CP Miền Đông Đầu tư Hạ Tầng	Phải trả	147.161.601
Công ty Cổ phần Miền Đông Cơ Khí Điện Máy	Phải trả	524.701.715

Khúc Thị Thanh Hoài
Người lập biểu

Mai Xuân Ngợi
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Khóa
Tổng giám đốc

Ngày 25 tháng 03 năm 2013

