

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**  
**MIỀN ĐÔNG JOINT STOCK COMPANY**

Đồng Nai, 18 tháng 04 năm 2015



## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
<b>I Thông tin chung.</b>	<b>1</b>
1 Thông tin khái quát.	1
2 Quá trình thành lập, niềm yết.	1
3 Quá trình phát triển & ngành nghề kinh doanh.	2
4 Cơ cấu quản lý.	2
5 Định hướng phát triển.	3
6 Các rủi ro.	5
<b>II Tình hình hoạt động trong năm.</b>	<b>5</b>
1 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.	5
2 Tổ chức và nhân sự.	6
3 Số lượng cán bộ công nhân viên & chính sách phát triển nguồn nhân lực.	9
4 Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án.	10
5 Tình hình tài chính.	12
6 Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 31/12/2014.	14
<b>III Báo cáo của Ban điều hành.</b>	<b>14</b>
1 Kết quả hoạt động SXKD.	14
2 Tình hình tài chính.	15
3 Những cải tiến trong công tác tổ chức quản lý công ty.	15
4 Kế hoạch phát triển tương lai.	16
5 Giải trình của Ban điều hành đối ý kiến kiểm toán.	17
<b>IV Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty.</b>	<b>17</b>
1 Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động công ty.	17
2 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban điều hành.	17
3 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.	17
<b>V Quản trị công ty.</b>	<b>17</b>
1 Hội đồng quản trị.	17
2 Ban kiểm soát.	21
3 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban TGD, BKS.	26
<b>IV Báo cáo tài chính (đính kèm).</b>	<b>27</b>

## I. THÔNG TIN CHUNG.

### 1. Thông tin khái quát.

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG (MDC).**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600256545
- Vốn điều lệ: 108.890.310.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 108.890.310.000 đồng.
- Địa chỉ: Đường số 1, Khu công nghiệp Biên Hoà 1, Đồng Nai.
- Số điện thoại: 061.3836371
- Số fax: 061.3836194
- Website: [www.miendong.com.vn](http://www.miendong.com.vn).
- Mã cổ phiếu : MDG

### 2. Quá trình thành lập, niêm yết.

#### 2.1. Thành lập.

Công ty Cổ phần Miền Đông là doanh nghiệp được thành lập theo hình thức chuyển từ doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Xây dựng Miền Đông) thành Công ty Cổ phần theo quyết định số 325/QĐ-BXD ngày 28/02/2006 của Bộ Xây dựng. Ngày 13/4/2006, Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần với vốn điều lệ ban đầu là 15 tỷ đồng. Ngày 18/05/2011, Công ty đăng ký lại giấy phép kinh doanh với vốn điều lệ mới là 108,9 tỷ đồng. Tiền thân là Công ty Xây dựng Thủy điện Trị An, được thành lập ngày 10/01/1986, Công ty bao gồm các đơn vị thành viên trực thuộc, có tổ chức quản lý sản xuất hoàn chỉnh, có công nghệ xây dựng tiên tiến, có đầy đủ trang thiết bị thi công và không ngừng bổ sung các thiết bị hiện đại, độ chính xác cao. Ngay từ đầu thành lập, Công ty đã được giao trách nhiệm xây dựng công trình trọng điểm của Nhà nước, đó là công trình Thủy điện Trị An. Sau 7 năm hoạt động, Công ty xây dựng Thủy điện Trị An được thành lập lại và đổi tên thành Công ty xây dựng Miền Đông theo Quyết định số 073A/BXD-TCLĐ ngày 18/03/1993 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Sau khi chuyển đổi sang hình thức Công ty cổ phần, MDC hoạt động tập trung vào các lĩnh vực chính: Xây lắp, đầu tư kinh doanh hạ tầng - nhà ở, sản xuất vật liệu xây dựng.

#### 2.2. Niêm yết.

Công ty Cổ phần Miền Đông được Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho đăng ký giao dịch tại Sở kể từ ngày 12/01/2011 với nội dung sau:

- Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông.
  - Mã chứng khoán: MDG.
  - Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
  - Số lượng chứng khoán được đăng ký giao dịch lần đầu: 9.900.000 cổ phiếu.
- Niêm yết bổ sung: 989.031 cổ phiếu vào ngày 31 tháng 03 năm 2011.

### **3. Quá trình phát triển & ngành nghề kinh doanh.**

#### **3.1. Quá trình phát triển.**

Nhìn lại chặng đường phát triển của công ty, từ một doanh nghiệp nhà nước chuyển sang công ty cổ phần năm 2006 với vốn điều lệ ban đầu là 15 tỷ đồng. Sau tám năm xây dựng và phát triển đến nay, vốn điều lệ của công ty đã tăng lên thành 108,90 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu đạt 184,4 tỷ đồng. Với định hướng chiến lược đúng đắn và sự mạnh dạn của HĐQT, từ một nhà thầu xây lắp, MDC đã mạnh dạn chuyển hướng và mở rộng hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực giàu tiềm năng khác.

#### **3.2. Ngành nghề kinh doanh.**

Những ngành nghề kinh doanh chủ yếu của MDC bao gồm:

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, đường dây và trạm biến thế điện, 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;
- Khai thác khoáng sản, sản xuất, mua bán vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng (gạch, ngói, sét, kaolin, đá, sỏi, cấu kiện bê tông, sắt, thép);
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Tư vấn giám sát thi công công trình dân dụng - công nghiệp;

### **4. Cơ cấu quản lý.**

#### **4.1. Mô hình quản trị .**

- Đại hội đồng cổ đông.
- Hội đồng quản trị.
- Ban kiểm soát.
- Ban giám đốc điều hành.

#### **4.2. Cơ cấu bộ máy quản lý.**

- Hội đồng quản trị: 05 người.
- Ban tổng giám đốc: 03 người gồm 01 Tổng giám đốc và 02 Phó tổng giám đốc.
- Phòng, ban chuyên môn: 05 phòng ban gồm Phòng Tổ chức-Pháp chế-Hành chính, Phòng Tài chính-Kế toán, Phòng Quản lý dự án 1, Phòng Quản lý dự án 2 , Ban QLDA Khu đô thị Long Bình Tân.

- Các đơn vị trực thuộc: 03 đơn vị gồm Xí nghiệp XD Miền Đông 1, Xí nghiệp XD Miền Đông 3, Xí nghiệp SX đá Miền Đông.

- Các ban điều hành tại các công trình.

#### 4.3. Các công ty con và công ty liên kết.

STT	TÊN CÔNG TY	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	ĐỊA CHỈ
1	Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng-Công nghiệp Miền Đông 2.	Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình công ích. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.	83/28 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM.
2	Công ty TNHH Xây dựng-Tư vấn công trình Miền Đông 9.	Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình công ích. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.	83/28 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM.
3	Công ty Cổ phần Miền Đông -Đầu tư Hạ tầng	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, đường dây và trạm biến thế điện đến 35KV ...Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp, thiết kế nội ngoại thất công trình.	Khu phố 3, Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.
4	Công ty Cổ phần Miền Đông- Cơ khí Điện máy	Sản xuất, gia công các cấu kiện thép, nhà tiền chế, thiết bị cơ khí ngành xây dựng. Sửa chữa các thiết bị cơ khí ngành xây dựng. Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Mua bán xe ô tô, xe cơ giới...Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng, thiết bị văn phòng.	Đường số 1, Khu công nghiệp Biên Hoà 1, Đồng Nai.

#### 5. Định hướng phát triển.

##### ➤ **Tầm nhìn:**

Phát triển MDC trở thành một trong những đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực XD công nghiệp- dân dụng và đầu tư kinh doanh bất động sản.

➤ **Sứ mệnh:**

- Cung cấp cho khách hàng các sản phẩm xây dựng công nghiệp, vật liệu xây dựng, hạ tầng đô thị và bất động sản với chất lượng tốt nhất.

- Tạo lập một môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp, là nơi đào tạo và phát huy năng lực của những tài năng trẻ có nhiệt huyết cao với công việc.

➤ **Định hướng chiến lược phát triển của Công ty:**

- Để củng cố và nâng tầm thương hiệu, MDC đã định hướng chiến lược phát triển thông qua việc thay đổi cơ cấu ngành nghề sang những lĩnh vực có khả năng tạo sự tăng trưởng cao, gia tăng giá trị nội tại của MDC nhưng vẫn bảo đảm mức độ an toàn cần thiết. Vẫn xác định lĩnh vực xây lắp là nền tảng tạo sự phát triển, ổn định đồng thời MDC mạnh dạn đầu tư sang các lĩnh vực có mức sinh lợi cao mà MDC đang có nhiều lợi thế nhằm tiến đến mục tiêu phát triển và trở thành một trong những đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản, sản xuất vật liệu xây dựng.

- Không ngừng đổi mới công nghệ xây dựng, đầu tư trang thiết bị máy móc thi công thích hợp với quy trình sản xuất kinh doanh tạo ra sản phẩm có chất lượng cao, cạnh tranh về giá thành, phù hợp với lĩnh vực sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Phát triển thị trường, nâng cao năng lực cạnh tranh của công ty trong công tác đấu thầu, chào thầu các công trình, từng bước tiếp cận thị trường xây lắp các công trình có vốn đầu tư nước ngoài, vốn đầu tư tư nhân và các công trình thi công ở nước ngoài.

➤ **Mục tiêu phấn đấu của MDC :**

- Lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng: Cung ứng ra thị trường 1,2 triệu m<sup>3</sup> đá xây dựng/năm.

- Lĩnh vực xây lắp truyền thống: củng cố và phát triển uy tín nhà thầu xây dựng chuyên nghiệp với doanh thu xây lắp đạt 450-500 tỷ đồng/năm.

- Nâng cao năng lực tổ chức thi công tham gia đấu thầu các công trình, dự án có giá trị lớn, tập trung vào các lĩnh vực như thi công hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, giao thông ...vv.

- Không ngừng nâng cao giá trị doanh nghiệp nhằm tối đa hóa lợi ích cổ đông, tạo việc làm ổn định, nâng cao thu nhập cho người lao động.

➤ **Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng:**

- Tích cực tham gia các hoạt động xã hội trên địa bàn hoạt động và đóng góp các giá trị cho cộng đồng xã hội.

- Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

## 6.Các rủi ro.

### **6.1. Rủi ro về chính sách vĩ mô.**

Mặc dù Chính phủ đã có một số giải pháp hỗ trợ thị trường bất động sản với mục đích làm giảm lượng hàng tồn kho bất động sản. Tuy nhiên, thị trường bất động sản vẫn chưa khôi phục hoàn toàn, các doanh nghiệp ngành xây dựng vẫn khó tìm kiếm việc làm và điều tất yếu sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

### **6.2. Rủi ro về mặt pháp luật.**

Các hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật hiện hành như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật thuế thu nhập cá nhân... Tuy nhiên hiện nay, hệ thống luật pháp của Việt Nam đang trong quá trình hoàn thiện, do đó các luật và văn bản dưới luật này sẽ có thể được thay đổi cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Những sự thay đổi này sẽ có thể gây ảnh hưởng nhất định đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

### **6.3. Rủi ro về vốn, thanh toán, thu hồi công nợ.**

Đối với các đơn vị hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, hiện tượng chiếm dụng vốn lẫn nhau giữa chủ đầu tư và nhà thầu, nhà thầu và các nhà cung ứng vật liệu diễn ra rất phổ biến. Do đó, Công ty thường xuyên phải duy trì số dư nợ khá cao, mục đích là để cung ứng vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Việc duy trì số dư nợ cao, bị chiếm dụng vốn dài ngày, không thu hồi công nợ dẫn đến rủi ro về khả năng thanh toán của công ty.

Trong hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, 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 thường kéo dài cho nên sẽ có ảnh hưởng đến tình hình tài chính, công tác thu hồi công nợ của công ty.

### **6.4. Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu.**

Trong hoạt động thi công xây lắp, chi phí vật liệu xây dựng thường chiếm trên dưới 80% chi phí về giá vốn, chính vì vậy biến động giá nguyên vật liệu là yếu tố quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Hiện nay, đa phần các hợp đồng xây dựng được ký với giá cố định trên cơ sở kết quả đấu thầu cạnh tranh, thì việc tăng giá vật liệu xây dựng sẽ làm giảm hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp. Mặc dù, doanh nghiệp thường ký hợp đồng thi công xây lắp với điều khoản bù giá. Tuy nhiên, trên thực tế thì thời gian và thủ tục để được bù giá thường khá dài, trong khi giá vật liệu xây dựng lại tăng cao, ảnh hưởng lớn tới nguồn vốn lưu động của công ty.

## **II. Tình hình hoạt động trong năm.**

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

**➤ Doanh thu, lợi nhuận 2014:**

- Doanh thu: 160,5 tỷ đồng, giảm 46,7 tỷ đồng so với năm 2013.
- Lợi nhuận trước thuế : (51,307) tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : (40,303) tỷ đồng.

Trong điều kiện khó khăn của nền kinh tế nói chung và thị trường xây dựng nói riêng, việc đấu thầu trong ngành gặp phải sự cạnh tranh khốc liệt, giá trị trúng thầu thấp. tình trạng thiếu việc kéo dài dẫn đến doanh thu trong năm thấp. Lợi nhuận trong năm lỗ do định phí, chi phí lãi vay cao, các dự án đầu tư kéo dài vốn lớn không thực hiện được, dự án mỏ Đá mới khai thác chưa mang lại lợi nhuận, hầu hết các công trình xây lắp không mang lại hiệu quả, công nợ phải thu hồi kéo dài (phải trích lập dự phòng các khoản phải thu.)

**2. Tổ chức và nhân sự .****2.1. Danh sách Ban điều hành.**

<b>1 Ông Nguyễn Công Khai</b>	<b>Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc.</b>
Năm sinh:	01/09/1958
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
Số cổ phần nắm giữ (tính đến 31/12/2014):	11.000
Quá trình công tác:	
+Từ 9/1979-8/1981:	Cán bộ kỹ thuật Xí nghiệp XD số 10-Công ty XD Số 14.
+Từ 9/1981-10/1984:	Bí thư đoàn thanh niên, Quản đốc phân xưởng Xí nghiệp XD số 2- Công ty XD số 14; Công ty XD thủy điện Trị An.
+Từ 11/1984-01/1986:	Trưởng phòng TC-LĐTL Xí nghiệp XD số 4- Tổng công ty XD số 1.
+Từ 02/1986-02/1990:	Sinh viên Trường ĐH Kiến Trúc Tp.HCM.
+ Từ 03/1990-06/1990:	Cán bộ kỹ thuật Đội XD số 5- Công ty XD số 14.
+ Từ 07/1990-10/1994:	Trưởng phòng Kỹ thuật Xí nghiệp XDThi công cơ giới – Công ty XD số 14.



- + Từ 10/1994-11/2001: Phó giám đốc, Giám đốc kiêm Bí thư chi bộ Xí nghiệp XD&TTNT-Công ty XD số 14.
- + Từ 12/2001-09/2002: Giám đốc kiêm Bí thư chi bộ Xí nghiệp Bê tông Rạch Chiếc-Công ty XD số 14.
- + Từ 10/2002-11/2006: Phó giám đốc công ty kiêm Bí thư đảng uỷ Công ty Đầu tư & Phát triển đô thị.
- + Từ 12/2006-08/2007: Thành viên HĐQT – Tổng công ty XD số 1 .
- + Từ 09/2007-07/2009: Thành viên HĐQT – Tổng công ty XD số 1; Tổng giám đốc Công ty CP thủy điện DakR’tih.
- + Từ 08/2009-9/2014: Thành viên HĐQT, Đảng uỷ viên Khối Bộ xây dựng, Phó bí thư đảng uỷ cơ quan- Tổng công ty XD số 1.
- + Từ 9/2014- Nay: Thành viên HĐQT, Đảng uỷ viên Khối Bộ xây dựng, Phó bí thư đảng uỷ cơ quan- Tổng công ty XD số 1; Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty CP Miền Đông.

<b>2</b>	<b>Ông Nguyễn Đức Thái</b>	<b>Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc</b>
Năm sinh:	24/12/1971	
Quốc tịch:	Việt Nam	
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng	
Số cổ phần nắm giữ (tính đến 31/12/2014):	11.000	
Quá trình công tác:		
+ Từ 1995 – 1998:	Nhân viên Kỹ thuật thi công Công ty Xây dựng Miền Đông, Kỹ sư trưởng công trình xi măng Sao Mai – Kiên Giang	
+ Từ 1998 – 1999:	Phó phụ trách phòng Kỹ thuật thi công Công ty Xây dựng Miền Đông, Phó BDH dự án thủy điện Hàm Thuận – Đami – Bình Thuận.	
+ Từ 2000 – 2001:	Kỹ sư trưởng công trình lán biển Rạch Giá – Kiên Giang, Phó phụ trách phòng Kỹ thuật thi công Công ty Xây dựng Miền Đông.	

- + Từ 2002 – 2005: Trưởng phòng Kỹ thuật thi công Công ty Xây dựng Miền Đông.
- + Từ 2006 – 2007: Trưởng phòng kỹ thuật Ban quản lý dự án Thủy điện Đakr’tih – Tổng Công ty Xây dựng số 1.
- + Từ 2008 – 03/2009: Phó tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thủy điện Đakr’tih, Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Thủy điện Đakr’tih.
- + Từ 03/2009 09/2014: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông, Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Thủy điện Đakr’tih.
- + Từ 09/2014 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị , Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông.

<b>3</b>	<b>Ông Lê Quang Trung</b>	<b>Phó Tổng giám đốc</b>
Năm sinh:		05/09/1971
Quốc tịch:		Việt Nam
Trình độ chuyên môn:		Kỹ sư xây dựng TL-TĐ
Số cổ phần nắm giữ (tính đến 31/12/2014):		64.007
Quá trình công tác:		
+ Từ 1994 – 1995:		Công tác tại Viện thiết kế thủy lợi Nam bộ
+ Từ 1996 – 2001:		Học tập tại Nhật Bản và làm việc cho liên doanh NE-CMT
+ Từ 2002 – 2003:		Tổng công ty xây dựng số 1- TNHH MTV.
+ Từ 2003 – 2014:		Giám đốc Xí nghiệp XD Miền Đông 3-Công ty Cổ phần Miền Đông.
+ Từ T12/2014- Nay:		Phó tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông.
<b>4</b>	<b>Ông Mai Xuân Ngợi</b>	<b>Kế toán trưởng</b>
Năm sinh:		12/09/1979
Quốc tịch:		Việt Nam

Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Số cổ phần nắm giữ (tính đến 31/12/2014):	0
Quá trình công tác:	
+ Từ 08/2003 – 10/2006:	Công tác tại Công ty Phát triển Đô Thị và khu công nghiệp
+ Từ 10/2006- 4/2013 :	Chuyên viên kế toán Công ty Cổ phần Miền Đông.
+ Từ 4/2013 đến nay :	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Miền Đông.

### 3. Số lượng cán bộ công nhân viên và chính sách phát triển nguồn nhân lực.

#### 3.1. Số lượng cán bộ công nhân viên.

Đến 31/12/2014, tổng số cán bộ công nhân viên của MDC là 338 người, trong đó:

Tiêu chí	Số lượng	Tỷ lệ (%)
<b>I. Phân theo trình độ</b>		
- Đại học	62	18,3
- Cao đẳng, trung cấp	17	5,0
- Công nhân kỹ thuật	150	44,5
- Lao động thời vụ	109	32,2
<b>II. Phân theo công việc</b>		
- Lao động gián tiếp	97	28,7
- Lao động trực tiếp	241	71,3

#### 3.2. Chính sách phát triển nguồn nhân lực.

MDC rất chú trọng phát triển nguồn nhân lực có trình độ và tay nghề cao, có nhiệt huyết với nghề nhằm tạo ra một đội ngũ cán bộ khung cho MDC theo từng lĩnh vực hoạt động. Tiêu chí tuyển dụng của MDC là tuyển dụng các nhân viên trẻ có trình độ chuyên môn cao, năng động, nhiệt tình với công việc .

##### 3.2.1. Công tác đào tạo và nâng cao tay nghề.

Công ty chú trọng đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng năng lực hoạt động, kỹ năng về quản lý đối với cán bộ quản lý, kỹ năng về chuyên môn, nghiệp vụ đối với công nhân, nhân viên tại công trường.

Đào tạo nhân viên mới: sau khi được tuyển dụng, nhân viên mới sẽ được Công ty tổ chức đào tạo lại để nắm rõ về nội quy lao động, trách nhiệm quyền hạn được giao, phương pháp và kỹ năng thực hiện công việc.

Đào tạo tại chỗ: tùy thuộc vào kinh nghiệm, trình độ, năng lực của cán bộ, nhân viên Công ty sẽ được phân công công việc phù hợp từ đơn giản đến phức tạp, từ cấp thấp đến cấp cao hơn. Những nhân viên thuộc bộ phận nào sẽ được phụ trách bộ phận đó trực tiếp hướng dẫn, đào tạo và phân công công việc.

Đào tạo nâng cao: Nhằm tăng cường năng lực quản lý và chất lượng nguồn nhân lực, công ty thường xuyên cử các cán bộ nghiệp vụ tham gia các lớp bồi dưỡng nghiệp vụ về : giám sát thi công, đội trưởng thi công, lao động-tiền lương, kế toán, ... đặc biệt là đội ngũ cán bộ kỹ thuật của công ty.

Đào tạo không thường xuyên: Công ty khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi về thời gian và kinh phí cho người lao động nâng cao trình độ, kiến thức để làm việc cho Công ty hiệu quả hơn.

### **3.2.2. Chính sách lương, thưởng, phúc lợi.**

Công ty đã xây dựng chế độ lương, thưởng, phúc lợi trên nguyên tắc công bằng phù hợp năng lực làm việc của từng cá nhân, đồng thời tuân thủ đúng các quy định về chế độ tiền lương của Nhà nước. Mức thu nhập bình quân của người lao động trong năm 2014 là 4.800.000đồng/người/tháng.

Đồng thời, Công ty cũng tổ chức huấn luyện an toàn lao động và trang bị đầy đủ các trang thiết bị bảo hộ lao động cho người lao động khi làm việc tại các công trường.

### **3.2.3. Bảo hiểm xã hội.**

Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật lao động, đảm bảo đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ theo quy định của Nhà Nước về chế độ bảo hiểm và trợ cấp.

## **4. Tình hình đầu tư , tình hình thực hiện các dự án.**

### **4.1. Tình hình đầu tư các dự án.**

#### **4.1.1. Dự án Nhà máy điện gió Miền Đông.**

Dự án Nhà máy điện gió Miền Đông nằm tại xã Phan Rí Thành huyện Bắc Bình và xã Hòa Phú huyện Tuy Phong tỉnh Bình Thuận do Công ty Cổ phần Miền Đông làm Chủ đầu tư với quy mô đầu tư dự kiến khoảng 60Mw bao gồm 40 tổ máy, mỗi tổ máy gồm các turbine có công suất danh định từ 1,5MW trở lên. Dự án được phân kỳ làm 2 giai đoạn, có quy mô như sau:

- Giai đoạn 1 (từ nay đến 2018): 30 MW bao gồm 20 tổ máy.

- Giai đoạn 2 (sau 2018): 30 MW bao gồm 20 tổ máy.

**\* Tình hình thực hiện:**

Đang triển khai thủ tục chuyển giao dự án cho Tổng Công ty xây dựng số 1 làm chủ đầu tư dự án

**4.1.2. Dự án Nhà máy Thủy điện Đa Dâng 3.**

Dự án Nhà máy Thủy điện Đa Dâng 3 thuộc xã Đan Phượng huyện Lâm Hà và xã Ninh Gia huyện Đức Trọng tỉnh Lâm Đồng với công suất lắp đặt 12MW, sản lượng điện trung bình hàng năm là 56,6 triệu kWh do Công ty Cổ phần Miền Đông làm Chủ đầu tư theo giấy chứng nhận đầu tư số 42121000610 của UBND tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 12/03/2010, thay đổi lần thứ 2 ngày 09/05/2013.

**\* Tình hình thực hiện:**

- Tiến độ thực hiện Dự án: đã hoàn thành xong các thủ tục pháp lý, đền bù giải phóng xong mặt bằng giai đoạn I (19 ha), hoàn thành thiết kế bản vẽ thi công.

- Đã chuyển nhượng dự án cho Công ty Cổ phần Á Đông.

**4.1.3. Dự án Nhà máy xi măng Minh Tâm.**

Dự án nhà máy xi măng Minh Tâm do Công ty Cổ phần Miền Đông làm chủ đầu tư có công suất 5.000 tấn clinker/ngày, tại xã Minh Tâm, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Dự án đã được Thủ Tướng Chính Phủ bổ sung vào quy hoạch phát triển công nghiệp xi măng Việt Nam đến năm 2011 định hướng đến năm 2020 tại công văn số 1372/TTg-KTN ngày 21/08/2008.

**\* Tình hình thực hiện Dự án:**

Đã chuyển nhượng dự án cho Công ty Cổ phần Xuân Thành Group.

**4.1.4. Dự án Khu đô thị Phường Long Bình Tân.**

**\* Tình hình thực hiện dự án:**

+ Khu đô thị Khu phố 2:

Đã hoàn thành công tác kinh doanh phân lô bán nền (Giai đoạn 1). Hiện đang hoàn tất các thủ tục chuyển đổi lô đất quy hoạch chung cư cao tầng thành lô đất nền để kinh doanh (Giai đoạn 2).

+ Khu đô thị Khu phố 3:

Đang hoàn tất thủ tục pháp lý cuối cùng (đền bù hỗ trợ giải phóng mặt bằng các lô đất nền một bên đường quy hoạch B6) để có thể tiến hành kinh doanh các lô đất nền còn lại (Giai đoạn 1).

Hiện đang hoàn tất các thủ tục chuyển đổi lô đất quy hoạch chung cư cao tầng thành lô đất nền để kinh doanh (Giai đoạn 2).

+ Khu đô thị Khu phố 2-3:

Đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý để có thể đầu tư vào dự án.

**4.2. Tình hình đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết.****4.2.1. Tình hình đầu tư.***Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn	Số vốn phải góp theo giấy phép	Ghi chú
1	Công ty Cổ phần Miền Đông Đầu tư Hạ tầng.	15.000	40%	18.000	
2	Công ty Cổ phần Miền Đông Cơ khí Điện máy.	5.000	40%	2.000	
3	Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng-Công nghiệp Miền Đông 2.	3.000	51%	1.530	Bắt đầu hoạt động từ 01/01/2015
4	Công ty TNHH Xây dựng-Tư vấn công trình Miền Đông 9.	3000	51%	1.530	Bắt đầu hoạt động từ 01/01/2015

**4.2.2. Tóm tắt về tình hình tài chính của các công ty liên kết.****➤ Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng:**

- Doanh thu thực hiện : 34.792.733.822 đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 499.443.614 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 382.072.972 đồng.

**➤ Công ty Cổ phần Miền Đông- Cơ khí điện máy:**

- Doanh thu thực hiện : 3.373.818.704 đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : (216.005.017) đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : (216.005.017) đồng.

**5. Tình hình tài chính.****5.1. Tình hình tài chính.**

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Ghi chú
Tổng giá trị tài sản	466.727	369.640	
Doanh thu thuần	207.165	160.458	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.726	(52.490)	
Lợi nhuận khác	(282)	1.183	
Lợi nhuận trước thuế	2.444	(51.307)	
Lợi nhuận sau thuế	1.752	(40.303)	
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức.	2%	0	

**5.2. Các chỉ tiêu khác.**

STT	Các chỉ số tài chính	Năm 2013	Năm 2014	Ghi chú
<b>1</b>	<b>Chỉ số về khả năng thanh toán (lần)</b>			
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	1,02	0,88	
1.2	Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ- Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	0,61	0,44	
<b>2</b>	<b>Chỉ số về cơ cấu vốn</b>			
2.1	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	0,59	0,63	
2.2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	1,48	1,71	
<b>3</b>	<b>Chỉ số về năng lực hoạt động</b>			
3.1	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	2,07	1,79	
3.2	Vòng quay tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	0,46	0,43	

<b>4</b>	<b>Chỉ số về khả năng sinh lời (%)</b>			
4.1	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (ROI)	5,59	-25,12	
4.2	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	6,27	-29,59	
4.3	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng Tài sản (ROA)	2,53	-10,9	

## 6. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 31/12/2014.

### 6.1. Tổng số cổ phần : 10.889.031 CP.

### 6.2. Cơ cấu cổ đông.

- Cổ đông nhà nước : 2.104.843 CP chiếm tỷ lệ 19,33%
- Cổ đông cá nhân : 6.561.252 CP chiếm tỷ lệ 60,26%
- Cổ đông tổ chức : 4.310.979 CP chiếm tỷ lệ 39,59%
- Cổ đông trong nước : 10.872.231 CP chiếm tỷ lệ 99,85 %
- Cổ đông nước ngoài : 16.800 CP chiếm tỷ lệ 0,15 %

**6.3. Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Trong năm 2014 không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.

## III. BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH.

### 1. Kết quả hoạt động SXKD.

#### Bảng kết quả sản xuất kinh doanh năm 2014

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Chỉ tiêu	KH năm 2014	Thực hiện năm 2014	% đạt được so với kế hoạch
<b>Tổng doanh thu:</b>	<b>242.336</b>	<b>160.458</b>	66,21
Trong đó:			
Doanh thu xây lắp	184.036	128.744	69,95
Doanh thu SXVLXD	24.000	28.878	120,33
Doanh thu khác	34.300	2.835	8,27
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>7.000</b>	<b>(51.307)</b>	
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>5.250</b>	<b>(40.303)</b>	



Năm 2014 là một năm công ty tiếp tục gặp nhiều khó khăn, các kết quả đã đạt được trên một số lĩnh vực hoạt động chính chưa hoàn thành theo các chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra. Nguyên nhân chủ yếu là do sự suy thoái và khó khăn của nền kinh tế, chi phí nguyên vật liệu đầu vào tăng cao, thị trường kinh doanh bất động sản ứ đọng và thị trường xây dựng bị đình trệ ... đã ảnh hưởng trực tiếp rất lớn đến hầu hết các lĩnh vực hoạt động của Công ty. Các nguyên nhân trên là nguyên nhân trực tiếp làm doanh thu chỉ được 160.458 triệu, đạt 66,21% so với kế hoạch.

Chỉ tiêu lợi nhuận: Lợi nhuận trong năm lỗ do định phí, chi phí lãi vay cao, các dự án đầu tư kéo dài vốn lớn không thực hiện được, dự án mỏ Đá mới khai thác chưa mang lại lợi nhuận, hầu hết các công trình xây lắp không mang lại hiệu quả, công nợ phải thu hồi kéo dài (phải trích lập dự phòng các khoản phải thu.).

Trước những khó khăn và thách thức đó, Ban điều hành công ty đã có những giải pháp tập trung triển khai thực hiện các biện pháp tiết giảm chi phí như: Cơ cấu lại bộ máy quản lý tinh gọn, giảm lãi vay ngân hàng thông qua thoái vốn các dự án. Tập trung và quyết liệt việc thu hồi vốn tại các công trình đã thi công còn tồn đọng. Triển khai dự án đầu tư Long Bình Tân, Mở rộng đầu tư và nâng công suất khai thác mỏ đá Tân Mỹ, nâng cao hiệu quả kinh doanh, củng cố uy tín thương hiệu... Với phương châm “Chất lượng - Uy tín - Hiệu quả” thương hiệu MDC không ngừng được củng cố và phát triển.

## **2. Tình hình tài chính.**

Năm 2014, công tác thu vốn gặp nhiều khó khăn ở các công trình đã thi công xong, chủ đầu tư thiếu vốn, kinh doanh bất động sản gặp nhiều bất lợi, các khoản đầu tư dài hạn chưa mang lại hiệu quả, dư nợ vay Ngân hàng quá cao so với sản lượng thực.

**Tình hình tài sản:** Năm 2014 tổng tài sản là 369.641 triệu giảm 17,3% so với năm 2013 là 446.728 triệu. Trong đó, tài sản dài hạn khác giảm 49,22.

**Tình hình nợ phải trả:** Nợ phải trả công ty năm 2014 là 233.424 triệu, giảm 12,5 % so với năm trước. Trong đó, nợ ngắn hạn giảm 2,55% và nợ dài hạn giảm 97,79 %. Các khoản vay ngắn hạn giảm khi Công ty bán phần vốn góp tại Công ty Phát triển điện lực Việt Nam và Công ty CP Miền Đông – Đầu tư hạ tầng. Tiền lãi vay ngân hàng vẫn còn cao là một trong những nguyên nhân chủ yếu ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả sản xuất kinh doanh trong năm vừa qua.

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

Mặc dù năm 2014 gặp nhiều khó khăn, nhưng Ban điều hành vẫn cố gắng duy trì sự ổn định về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý. Đồng thời, không ngừng chú trọng nâng cao năng lực nghiệp vụ chuyên môn cho tất cả các bộ phận trong toàn đơn vị. công tác đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực luôn nhận được sự quan tâm của BĐH. Trong năm, MDC đã cử nhiều cán bộ tham gia tập huấn, đào tạo kiến thức chuyên ngành về tài chính, bất động sản, đấu thầu... để sẵn sàng đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ mới trong thời đại hội nhập và cạnh tranh, góp phần nâng cao uy tín và vị thế của MDC trên thị trường.

Xây lắp là lĩnh vực truyền thống của công ty, nhưng đây cũng là thị trường cạnh tranh khốc liệt, trong bối cảnh kinh tế khó khăn như hiện nay, công việc xây lắp rất khan hiếm nên tính cạnh tranh càng cao. Trước tình hình đó, BĐH đã đẩy mạnh công tác tìm kiếm việc làm cho công tác xây lắp.

Giá cả luôn là yếu tố tạo ra sự cạnh tranh đặc biệt là khi mà việc có nhiều nhà cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Trong cơ cấu giá thành của Công ty thì nguyên vật liệu là chi phí chiếm tỷ trọng nhiều nhất, do vậy kiểm soát được chi phí này đưa ra được sản phẩm với giá thành hợp lý, chất lượng cao cho khách hàng. Điều này sẽ giúp MDC có nhiều lợi thế do nguyên vật liệu chính (bê tông, gạch, đá,...) mà Công ty sử dụng trong quá trình thi công được lấy từ các đơn vị trực thuộc của MDC nên có thể kiểm soát chi phí này từ đó có thể chào giá cạnh tranh cho khách hàng mà vẫn đảm bảo được lợi nhuận cho Công ty.

#### **4. Kế hoạch phát triển tương lai.**

Để thực hiện và hoàn thành tốt các mục tiêu kế hoạch đề ra trong năm 2015. Ban điều hành công ty sẽ chú trọng thực hiện tốt các nhiệm vụ như sau:

- Tập trung thi công và bàn giao đúng tiến độ các dự án chuyển tiếp từ năm 2014 như Nhà khách thành ủy thành phố Hồ Chí Minh; Trường trung học Lương Thế Vinh Tp. Biên Hòa-Đồng Nai; Quỹ phát triển tỉnh Bình Dương; Khu nhà ở Thủy điện Bắc Bình tỉnh Bình Thuận và các dự án khởi công mới: Trường đại học Mở Tp Hồ Chí Minh; Nhà máy nhiệt điện Duyên Hải tỉnh Trà Vinh; Bệnh viện Nhi Tp. Hồ Chí Minh.

- Tiếp tục hoàn thiện và nâng cao năng lực cán bộ thực hiện công tác tiếp thị đấu thầu và quản lý dự án, đặc biệt là đào tạo thêm chức danh Giám đốc quản lý và điều hành dự án chuyên nghiệp

- Giữ ổn định hoạt động của Doanh nghiệp, đảm bảo thu nhập ổn định cho người lao động.

- Tập trung giữ vững ngành nghề thi công truyền thống và tìm kiếm các dự án phù hợp với năng lực thiết bị của Công ty sẵn có, tham gia đấu thầu tập trung vào các công trình mà xác định chủ đầu tư đảm bảo có vốn thanh toán.

- Thực hiện công tác cơ cấu lại tài sản, tài chính của Công ty hợp lý.

- Chú trọng công tác thu hồi vốn tại các dự án để giảm thiểu dư nợ vay ngân hàng, giảm chi phí vốn và chi phí tài chính. Tích cực tìm đầu ra cho lượng bất động sản tồn kho: đất sạch khu Long Bình Tân; căn hộ chung cư do các chủ đầu tư cản trở công nợ.

- Cân đối tài chính, đảm bảo dòng tiền phục vụ tốt cho hoạt động sản xuất kinh doanh, giảm chi phí lãi vay. Đa dạng hoá phương án huy động vốn, kiểm soát chặt chẽ chi phí sản xuất, chi phí đầu tư.

- Tổ chức và phối hợp đồng bộ công tác thi công và nghiệm thu, thu hồi vốn công trình nhằm rút ngắn quá trình luân chuyển vốn, giảm lãi vay ngân hàng.

- Tập trung tìm kiếm bổ sung thêm nguồn công việc nhằm đảm bảo việc làm cho các đơn vị trực thuộc Công ty trong năm 2015 và công việc gói đầu cho năm 2016 và những năm tiếp theo.

**5. Giải trình của Ban điều hành đối ý kiến kiểm toán:** Kèm theo báo cáo tài chính.

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

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

- Năm 2014 vẫn là khó khăn của nền kinh tế nói chung và của công ty nói riêng. Mũi nhọn của công ty là xây lắp thì tìm kiếm việc làm khó khăn, thu hồi vốn rất chậm, dẫn đến chi phí tài chính cao. Bên cạnh đó, việc sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng thua lỗ nên kết quả SXKD không được như mong muốn.

- Các dự án đầu tư – hy vọng tạo ra được bước đột phá về quy mô và thu nhập doanh nghiệp cũng vì những khó khăn vĩ mô mà chưa thể chuyển đổi hoặc triển khai được.

### **2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban điều hành.**

- Trong năm vừa qua BDH đã tích cực tìm kiếm việc làm, nhưng kết quả còn hạn chế. Công ty đã tham gia đấu thầu nhiều dự án nhưng không trúng thầu, đây làm một bài toán mà BDH phải có trách nhiệm tìm lời giải thấu đáo.

- Công tác thu hồi vốn vẫn được triển khai nhưng thiếu hẳn đi tính quyết liệt như giai đoạn trước.

- Công tác đầu tư cũng đã tích cực trong việc tìm kiếm đối tác để tìm lời ra cho các dự án nhưng chưa đạt được kết quả cụ thể.

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

- Xác định trong giai đoạn trước mắt, xây lắp vẫn là hoạt động quan trọng mang lại công ăn việc làm cho CBCNV, sự ổn định của công ty nên việc tập trung tìm kiếm việc làm là công tác trọng tâm cấp bách. Để nâng cao hiệu quả trong công tác đấu thầu, ngoài việc kiện toàn bộ máy cán bộ chuyên môn, phải mở rộng quan hệ, liên danh với các đơn vị bạn để tham gia những gói thầu lớn, những gói thầu ngoài lĩnh vực xây dựng công nghiệp, dân dụng như: giao thông, thủy lợi...

- Quyết liệt trong công tác thu hồi công nợ và giải quyết tài sản thu hồi được.

- Tập trung hoàn tất các thủ tục còn lại của dự án Khu dân cư Long Bình Tân để trong Quý II/2015 triển khai thi công hạ tầng phần diện tích đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh khu dân cư Khu phố 2(Lô K) và khu dân cư Khu phố 3(Lô O). Và lập phương án triển khai kinh doanh cho hai lô đất trên(lô K, lô O)

- Đối với các dự án đầu tư đã chuyển nhượng: dự án Phong điện Bình Thuận, dự án Thủy điện Đa Dâng 3 cần tập trung hoàn tất các thủ tục để trong Quý II/2015 thu hồi hết số tiền còn lại của dự án.

## **V.QUẢN TRỊ CÔNG TY.**

### **1.Hội đồng quản trị.**

#### **1.1.Thành viên và cơ cấu HĐQT.**

<b>1 Ông Nguyễn Công Khai</b>	<b>Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc.</b>
Năm sinh:	01/09/1958
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
Số cổ phần nắm giữ (tính đến 31/12/2014):	11.000
Quá trình công tác:	
+ Từ 9/1979-8/1981:	Cán bộ kỹ thuật Xí nghiệp XD số 10-Công ty XD Số 14.
+ Từ 9/1981-10/1984:	Bí thư đoàn thanh niên, Quản đốc phân xưởng Xí nghiệp XD số 2- Công ty XD số 14; Công ty XD thủy điện Trị An.
+ Từ 11/1984-01/1986:	Trưởng phòng TC-LĐTL Xí nghiệp XD số 4- Tổng công ty XD số 1.
+ Từ 02/1986-02/1990:	Sinh viên Trường ĐH Kiến Trúc Tp.HCM.
+ Từ 03/1990-06/1990:	Cán bộ kỹ thuật Đội XD số 5- Công ty XD số 14.
+ Từ 07/1990-10/1994:	Trưởng phòng Kỹ thuật Xí nghiệp XD Thi công cơ giới – Công ty XD số 14.
+ Từ 10/1994-11/2001:	Phó giám đốc, Giám đốc kiêm Bí thư chi bộ Xí nghiệp XD&TTNT-Công ty XD số 14.
+ Từ 12/2001-09/2002:	Giám đốc kiêm Bí thư chi bộ Xí nghiệp Bê tông Rạch Chiếc-Công ty XD số 14.
+ Từ 10/2002-11/2006:	Phó giám đốc công ty kiêm Bí thư đảng ủy Công ty Đầu tư & Phát triển đô thị.
+ Từ 12/2006-08/2007:	Thành viên HĐQT – Tổng công ty XD số 1 .
+ Từ 09/2007-07/2009:	Thành viên HĐQT – Tổng công ty XD số 1; Tổng giám đốc Công ty CP thủy điện DakR’th.
+ Từ 08/2009-9/2014:	Thành viên HĐQT, Đảng ủy viên Khối Bộ xây dựng, Phó bí thư đảng ủy cơ quan- Tổng công ty XD số 1.

+ Từ 9/2014- Nay: Thành viên HĐQT, Đảng uỷ viên Khối Bộ xây dựng, Phó bí thư đảng uỷ cơ quan- Tổng công ty XD số 1; Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty CP Miền Đông.

**2 Ông Nguyễn Lương Quân****Thành viên Hội đồng Quản trị**

Năm sinh: 20/09/1957

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Số cổ phần nắm giữ (tính đến 31/12/2014): 308.717

**Quá trình công tác:**

+ Từ 1/1985 – 12/1986: Nhân viên phòng Kế toán – Tổng Công ty XD Số 1

+ Từ 1/1987 – 5/1995: Kế toán trưởng Xí nghiệp Cơ khí Sửa chữa Xe máy Thiết bị - Tổng Công ty Xây dựng Số 1

+ Từ 5/1995 – 12/1996: Kế toán trưởng Xí nghiệp Xây dựng Số 2 – Công ty Xây dựng Miền Đông

+ Từ 4/2006 – 10/2013: Thành viên Hội đồng quản trị , Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông

+ Từ 10/2013- 09/2014: Thành viên Hội đồng quản trị , Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông

+ Từ 09/2014- Nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Miền Đông

**3 Ông Nguyễn Đức Thái****Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc**

Năm sinh: 24/12/1971

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Số cổ phần nắm giữ (tính đến 31/12/2014): 11.000

**Quá trình công tác:**

+ Từ 1995 – 1998:	Nhân viên Kỹ thuật thi công Công ty Xây dựng Miền Đông, Kỹ sư trưởng công trình xi măng Sao Mai – Kiên Giang
+ Từ 1998 – 1999:	Phó phụ trách phòng Kỹ thuật thi công Công ty Xây dựng Miền Đông, Phó BDH dự án thủy điện Hàm Thuận – Đami – Bình Thuận.
+ Từ 2000 – 2001:	Kỹ sư trưởng công trình lán biển Rạch Giá – Kiên Giang, Phó phụ trách phòng Kỹ thuật thi công Công ty Xây dựng Miền Đông.
+ Từ 2002 – 2005:	Trưởng phòng Kỹ thuật thi công Công ty Xây dựng Miền Đông.
+ Từ 2006 – 2007:	Trưởng phòng kỹ thuật Ban quản lý dự án Thủy điện Đakr’tih – Tổng Công ty Xây dựng số 1.
+ Từ 2008 – 03/2009:	Phó tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thủy điện Đakr’tih, Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Thủy điện Đakr’tih.
+ Từ 03/2009 09/2014:	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông, Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Thủy điện Đakr’tih.
+ Từ 09/2014 đến nay:	Thành viên Hội đồng quản trị , Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông.

**4 Ông Trần Anh Tuấn****Thành viên Hội đồng quản trị.**

Năm sinh:	23/04/1974
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Số cổ phần nắm giữ (tính đến 31/12/2014):	95.505
Quá trình công tác:	
+ Từ 1997 – 2005:	Kế toán trưởng Công ty TNHH Hoàng Long
+ Từ 2006 – 06/2007:	Kế toán trưởng Công ty TNHH TungSinh
+ Từ 06/2007 – 05/2010:	Trưởng phòng Đầu tư – Tài chính Công ty Cổ phần Miền Đông

- + Từ 05/2010 – 10/2013: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Miền Đông, Trưởng phòng Đầu tư – Tài chính; Giám đốc dự án thủy điện Đa Dâng 3.
- + Từ 10/2013 – 06/2014: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Miền Đông, Phó tổng giám đốc Công ty CP Miền Đông, Giám đốc dự án thủy điện Đa Dâng 3.
- + Từ 06/2014 – 09/2014: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Miền Đông.
- + Từ 09/2014 – Nay : Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Miền Đông.

**5 Ông Phan Văn Vũ****Thành viên Hội đồng Quản trị .**

Năm sinh:	29/04/1975
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ QTKD
Số cổ phần nắm giữ (tính đến 31/12/2014):	0

**Quá trình công tác**

- + Từ 05/1999 - 12/2001: Kiểm soát viên nội bộ - Bưu điện thành phố Đà Nẵng
- + Từ 01/2002 - 12/2002 : Kế toán XDCB - Bưu điện thành phố Đà Nẵng.
- + Từ 01/2003 - 12/2007 : Kế toán trưởng Công ty Viễn Thông – Bưu Điện Tp. Đà Nẵng.
- + Từ 1/2008 - 12/2009 : Chuyên viên tài chính – Công ty Tài chính Bưu điện.
- + Từ 01/2010- 03/2010 : Trưởng Ban Tài chính kế toán – Công ty LD Dịch vụ Vận tải Việt Nhật Số 2 (Logitem 2).
- + Từ 03/2010 - 06/2010 : Chuyên viên Phòng Nghiên cứu chiến lược và Phát triển Dự án của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – Bộ Xây dựng.
- + Từ 7/2010 - 10/2013 : Kiểm soát viên Tổng Công ty Xây dựng Số 1 TNHH

MTV – Bộ Xây dựng.

+ Từ 10/2013 - 07/2014 : Trưởng Ban Kiểm Soát nội bộ Tổng Công ty Xây dựng Số 1 TNHH MTV – Bộ Xây dựng.

+ Từ 07/2014 - 09/2014 : Thành viên HĐQT Tổng Công ty Xây dựng Số 1 TNHH MTV – Bộ Xây dựng. Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Xây Dựng và Khai thác VLXD Miền Trung.

+ Từ 09/2014 - Nay : Thành viên HĐQT Tổng Công ty Xây dựng Số 1 TNHH MTV – Bộ Xây dựng; Thành viên HĐQT Công ty CP Miền Đông; Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Xây Dựng và Khai thác VLXD Miền Trung.

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

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Miền Đông thực hiện hoạt động giám sát đối với Ban điều thông qua:

- Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc.
- Tham dự các cuộc họp giao ban hàng tuần, họp kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng tháng và các cuộc họp quan trọng khác liên quan đến tình hình SXKD của công ty.

### \*Các cuộc họp của HĐQT:

**Các cuộc họp của HĐQT từ 01/01/2014 – 11/06/2014.**

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp Tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	<i>Nguyễn Văn Khóa</i>	Chủ tịch	6	100%	
2	<i>Nguyễn Lương Quân</i>	Thành viên	6	100%	
3	<i>Võ Hồng Trung</i>	Thành viên	6	100%	
4	<i>Lê Văn Tuấn</i>	Thành viên	6	100%	
5	<i>Trần Anh Tuấn</i>	Thành viên	6	100%	



**Các cuộc họp của HĐQT 12/06/2014 – 19/09/2014.**

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp Tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	<i>Trần Anh Tuấn</i>	Chủ tịch	9	100%	
2	<i>Nguyễn Văn Khoá</i>	Thành viên	9	100%	
3	<i>Nguyễn Lương Quân</i>	Thành viên	9	100%	
4	<i>Võ Hồng Trung</i>	Thành viên	8	100%	<i>Công tác đột xuất</i>
5	<i>Lê Văn Tuấn</i>	Thành viên	9	100%	

**Các cuộc họp của HĐQT 20/09/2014 – 31/12/2014.**

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp Tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	<i>Nguyễn Công Khai</i>	Chủ tịch	6	100%	
2	<i>Nguyễn Lương Quân</i>	Thành viên	6	100%	
3	<i>Nguyễn Đức Thái</i>	Thành viên	6	100%	
4	<i>Trần Anh Tuấn</i>	Thành viên	6	100%	
5	<i>Phan Văn Vũ</i>	Thành viên	6	100%	

**\*Các Nghị quyết của HĐQT:**

STT	Số nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	12/06/2014	- Triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội cổ đông 2014.  - Thông qua đơn xin thôi giữ chức Chủ tịch HĐQT của ông Nguyễn Văn Khoá
2	01/QĐ-HĐQT	12/06/2014	Thay đổi người đại diện pháp luật của công ty

3	02/NQ-HĐQT	06/08/2014	-Xử lý vấn đề công nợ của công ty PPI - Xử lý các vướng mắc của báo cáo tài chính 06 tháng/2014
4	03/NQ-HĐQT	06/08/2014	Tiến hành đại hội cổ đông bất thường 2014
5	04/NQ-HĐQT	26/08/2014	Chuyển nhượng cổ phần sở hữu tại 02 công ty liên kết
6	07/QĐ-HĐQT	06/10/2014	Phân công nhiệm vụ của các thành viên HĐQT
7	08/QĐ-HĐQT	06/10/2014	Cử người đại diện phần vốn góp của công ty tại Công ty CP Miền Đông-Đầu tư hạ tầng
8	09/QĐ-HĐQT	06/10/2014	Cử người đại diện phần vốn góp của công ty tại Công ty CP Miền Đông-Cơ khí điện máy
9	05/NQ-HĐQT	06/10/2014	Sáp nhập, giải thể một số chi nhánh trực thuộc công ty
10	06/NQ-HĐQT	06/10/2014	Chi trả cổ tức năm 2013
11	07/NQ-HĐQT	30/10/2014	Thanh lý tài sản công ty
12	20/QĐ-HĐQT	21/11/2014	Phê duyệt tiền đền bù khai thác mỏ đá Tân Mỹ giai đoạn 2
13	21/QĐ-HĐQT	01/12/2014	Ban hành quy chế quản lý hoạt động xây lắp
14	08/NQ-HĐQT	01/12/2014	Chuyển đổi mô hình hoạt động 02 chi nhánh trực thuộc công ty

### 1.3. Thành viên hội đồng quản trị có chứng chỉ về quản trị công ty: 05

#### 2. Ban kiểm soát.

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

<b>1 Ông Huỳnh Anh Dũng</b>	<b>Trưởng Ban kiểm soát</b>
Năm sinh:	05/8/1959
Quốc tịch:	Việt Nam

Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ kinh tế, kỹ sư xây dựng.
Số cổ phần nắm giữ (tính đến 31/12/2013):	15.469
Quá trình công tác:	
+ Từ 1981 – 1999:	<p>Kế toán trưởng Công ty Xây lắp – Tổng Công ty Xây dựng số 1.</p> <p>-Trưởng phòng Kế toán Tài chính Tổng công ty Xây dựng số 1.</p> <p>-Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Xây dựng và Sản xuất VLXD.</p>
+ Từ 1999 – 2000:	<p>-Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần An Thịnh.</p> <p>- Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty Liên doanh Lenex.</p> <p>- Phó CT Công đoàn cơ quan Tổng Công ty XD số 1.</p> <p>-Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Miền Đông.</p> <p>-Trưởng phòng Kế toán Tài chính Tổng công ty Xây dựng số 1.</p>
+ Từ 2006 - nay:	<p>- Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất VLXD.</p> <p>-Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần An Thịnh.</p> <p>-Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty LD Lenex.</p> <p>- Phó CT Công đoàn cơ quan Tổng Công ty XD số 1.</p>

**2 Ông Nguyễn Thành Đô****Thành viên Ban kiểm soát**

Năm sinh:	02/01/1984
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
Số cổ phần nắm giữ (tính đến 31/12/2014):	0
Quá trình công tác:	
+ Từ 03/2008 – 09/2014:	Nhân viên kỹ thuật Công ty Cổ phần Miền Đông
+ Từ 09/2014 –Nay :	Nhân viên kỹ thuật, thành viên Ban kiểm soát Công ty

CP Miền Đông.

<b>3 Ông Lê Hải Hà</b>	<b>Thành viên Ban kiểm soát</b>
Năm sinh:	03/04/1976
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Số cổ phần nắm giữ (tính đến 31/12/2014):	6.174
Quá trình công tác:	
+ Từ 2001 – 2006:	Chuyên viên Phòng Kinh tế - Kế hoạch Công ty Xây Dựng Miền Đông.
+ Từ 2006 – 2012:	Trưởng Phòng Kinh tế - Kế hoạch- Kinh doanh Công ty Cổ phần Miền Đông.
+ Từ 2012 – T9/2014:	Giám đốc Xí nghiệp XD Miền Đông 9 Công ty Cổ phần Miền Đông.
+ Từ T9/2014 – Nay:	Giám đốc Xí nghiệp XD Miền Đông 9, Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Miền Đông.

## 2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát.

Trong năm 2014, Ban kiểm soát Công ty tập trung thực hiện việc kiểm tra, giám sát trong các lĩnh vực chủ yếu sau:

- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo quy định của pháp luật.

- Kiểm soát tất cả các mặt hoạt động: việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Hội đồng quản trị; triển khai thực hiện Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị; việc triển khai các mục tiêu và kế hoạch sản xuất kinh trong năm và việc triển khai thực hiện và tuân thủ các quy định, quy chế của Công ty đã ban hành.

- Thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp với kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến báo cáo tài chính; giám sát việc thực thi những kiến nghị do Công ty kiểm toán độc lập đưa ra.

## 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban TGD, BKS.

### 3.1. Lương, thù lao của HĐQT, BKS.

Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát của năm 2013 được Đại hội đồng cổ đông thông qua là 3% lợi nhuận sau thuế. Tuy nhiên, do tình hình sản

xuất kinh doanh công ty gặp nhiều khó khăn, Hội đồng quản trị công ty quyết định không chia thù lao của năm 2013.

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

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ / cổ đông lớn	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	<i>Nguyễn Lương Quân</i>	Thành viên HĐQT	236.217	2,169%	308.717	2,835%	Tăng số lượng cổ phiếu nắm giữ

### VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN (ĐÍNH KÈM)

CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
*Nguyễn Công Khai*

**CPA HANOI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

*kèm theo*

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
**CỦA KIỂM TOÁN VIÊN**

Thành viên hãng *AicA*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

*kèm theo*  
**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
**CỦA KIỂM TOÁN VIÊN**

---

*Được kiểm toán bởi:*

**CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI**  
Địa chỉ: 296 Phan Xích Long, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (08) 3517 1936      Fax: (08) 3517 1935

*Tháng 03 năm 2015*

## CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG

Địa chỉ: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

---

### MỤC LỤC

*Trang*

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
<i>Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	06 - 07
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014</i>	08
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2014</i>	09 - 10
<i>Bản thuyết minh báo cáo tài chính</i>	11 - 39



## CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG

Địa chỉ: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

### 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 các báo cáo tài chính đã kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

#### CÔNG TY

**Thành lập:** Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3600256545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2006 và các giấy chứng nhận đăng ký thay đổi sau này.

**Hoạt động chính:** 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, văn phòng, mặt bằng; Sản xuất vật liệu xây dựng (đá); Mua bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản; Xây dựng công trình công nghiệp, công trình hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp.

**Mã chứng khoán:** MDG

**Trụ sở chính:** Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

#### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

#### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

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

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

##### *Hội đồng Quản trị*

Ông Nguyễn Công Khai	Chủ tịch (bổ nhiệm từ ngày 20 tháng 09 năm 2014)
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên (bổ nhiệm Chủ tịch từ ngày 12 tháng 06 năm 2014 và miễn nhiệm Chủ tịch từ ngày 20 tháng 09 năm 2014)
Ông Nguyễn Văn Khóa	Chủ tịch (miễn nhiệm từ ngày 12 tháng 06 năm 2014)
Ông Nguyễn Lương Quân	Thành viên
Ông Phan Văn Vũ	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 20 tháng 09 năm 2014)
Ông Nguyễn Đức Thái	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 20 tháng 09 năm 2014)
Ông Võ Hồng Trung	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 20 tháng 09 năm 2014)
Ông Lê Văn Tuấn	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 20 tháng 09 năm 2014)

## CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG

Địa chỉ: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT (tiếp theo)

##### *Ban Tổng Giám đốc*

Ông Nguyễn Công Khai	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 20/09/2014)
Ông Nguyễn Lương Quân	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 20/09/2014)
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 20/09/2014)
Ông Nguyễn Đức Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Quang Trung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01/12/2014)

##### *Ban kiểm soát*

Ông Huỳnh Anh Dũng	Trưởng ban
Ông Nguyễn Thành Đô	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 20/09/2014)
Ông Lê Hải Hà	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 20/09/2014)
Ông Trần Nguyên Dũng	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 20/09/2014)
Ông Nguyễn Đức Luận	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 20/09/2014)

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI) đã thực hiện công tác kiểm toán các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, nguồn vốn chủ sở hữu, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- 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 và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Địa chỉ: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

**PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh, 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 hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

*Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2015*



**Nguyễn Công Khai**  
**Tổng Giám đốc**



**CÔNG TY KIỂM TOÁN & KẾ TOÁN HÀ NỘI - CN TP.HCM**

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 tham chiếu: 15-2-0022/BCKT-BCTC-CPAHANOI-CNHCM*

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**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 báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Miền Đông (“Công ty”), bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính, được lập ngày 24 tháng 03 năm 2015, từ trang 06 đến trang 39.

### ***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 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và 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.

### *Lưu ý người đọc báo cáo*

Trong kỳ Công ty có tạm tính khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại trên cơ sở số lỗ hoạt động kinh doanh với số tiền là 10.899.467.372 đồng. Tuy nhiên số tiền này có được khấu trừ hay không còn phụ thuộc vào quyết định của cơ quan thuế.


Báo cáo kiểm toán được lập thành 11 (mười một) bản, các bản có giá trị pháp lý như nhau. Công ty Cổ phần Miền Đông giữ 10 (mười) bản, chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội giữ 01 (một) bản.

### **Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội**

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2015*



Nguyễn Ngọc Tĩnh – Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN: 0132-2013-016-1

  
Tô Quang Tùng – Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN: 0270-2013-016-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên  
Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

<i>TÀI SẢN</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Cuối năm VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
<b>A. TÀI SẢN LƯU ĐỘNG</b>	<b>100</b>		<b>204.384.229.629</b>	<b>243.050.173.542</b>
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>		<i>22.778.141.398</i>	<i>22.095.176.918</i>
1. Tiền	111	4	22.778.141.398	22.095.176.918
<i>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>	<i>5</i>	<i>76.411.901.003</i>	<i>114.567.334.096</i>
1. Phải thu khách hàng	131	5.1	62.889.069.070	86.857.276.789
2. Trả trước cho người bán	132	5.2	11.682.256.584	18.402.667.586
3. Các khoản phải thu khác	135	5.3	10.658.602.297	10.032.971.722
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	5.4	(8.818.026.948)	(725.582.001)
<i>III. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>	<i>6</i>	<i>101.182.628.683</i>	<i>97.627.521.430</i>
1. Hàng tồn kho	141		101.571.006.965	97.627.521.430
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(388.378.282)	-
<i>IV. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>4.011.558.545</i>	<i>8.760.141.098</i>
1. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	1.000.000
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	7	4.011.558.545	8.759.141.098
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>165.256.697.325</b>	<b>203.677.593.930</b>
<i>I. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>72.578.128.939</i>	<i>70.800.009.081</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	32.951.569.398	35.249.377.007
- Nguyên giá	222		48.652.079.493	59.016.312.200
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.700.510.095)	(23.766.935.193)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9	615.800.009	674.411.129
- Nguyên giá	228		1.058.277.900	1.058.277.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(442.477.891)	(383.866.771)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	39.010.759.532	34.876.220.945
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>7.782.200.000</i>	<i>57.001.230.000</i>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	11	8.032.200.000	11.475.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258		-	45.776.230.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(250.000.000)	(250.000.000)
<i>III. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>84.896.368.386</i>	<i>75.876.354.849</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	73.815.197.014	75.694.650.849
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		10.899.467.372	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		181.704.000	181.704.000
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>369.640.926.954</b>	<b>446.727.767.472</b>

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên  
Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2014**

<i>NGUỒN VỐN</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Cuối năm VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>233.424.487.647</b>	<b>266.882.050.998</b>
<i>I. Nợ ngắn hạn</i>	<i>310</i>		<i>232.808.760.447</i>	<i>238.908.405.684</i>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	13	134.245.589.610	164.013.869.799
2. Phải trả người bán	312	14	48.400.716.788	35.081.859.837
3. Người mua trả tiền trước	313	15	28.087.911.759	14.473.956.129
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	16	6.755.708.884	11.502.910.568
5. Phải trả người lao động	315		3.725.767.900	1.322.657.932
6. Chi phí phải trả	316	17	292.314.549	712.556.895
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	9.069.302.375	8.888.204.942
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.231.448.582	2.912.389.582
<i>II. Nợ dài hạn</i>	<i>330</i>		<i>615.727.200</i>	<i>27.973.645.314</i>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	13.045.362.506
2. Phải trả dài hạn khác	333	19	615.727.200	615.727.200
3. Vay và nợ dài hạn	334	20	-	14.312.555.608
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>136.216.439.307</b>	<b>179.845.716.474</b>
<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>	<i>410</i>	<i>21</i>	<i>136.216.439.307</i>	<i>179.845.716.474</i>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		108.890.310.000	108.890.310.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.453.130.042	41.757.121.909
3. Cổ phiếu quỹ	414		(2.967.507.603)	(2.967.507.603)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		21.609.444.352	21.292.345.175
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		5.567.447.451	5.392.177.451
6. Lợi nhuận chưa phân phối	420		1.663.615.065	5.481.269.542
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>369.640.926.954</b>	<b>446.727.767.472</b>

Khúc Thị Thanh Hoài  
Người lập biểu

Mai Xuân Ngợi  
Kế toán trưởng



Nguyễn Công Khai  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2015

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		160.458.145.556	207.165.119.815
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>22</b>	<b>160.458.145.556</b>	<b>207.165.119.815</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	23	176.812.036.676	179.006.509.219
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>(16.353.891.120)</b>	<b>28.158.610.596</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	7.173.487.244	1.559.470.489
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	25	17.740.690.312	16.213.158.248
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17.297.890.312	16.213.158.248
8. Chi phí bán hàng	24	26	5.975.427.847	267.224.026
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	27	19.593.674.551	10.511.654.831
<b>10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(52.490.196.586)</b>	<b>2.726.043.980</b>
11. Thu nhập khác	31	28	4.618.650.195	13.161.190
12. Chi phí khác	32	29	3.435.550.139	295.229.236
<b>13. Lợi nhuận/(lỗ) khác</b>	<b>40</b>		<b>1.183.100.056</b>	<b>(282.068.046)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(51.307.096.530)</b>	<b>2.443.975.934</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	(103.637.291)	691.277.657
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	30	(10.899.467.372)	-
<b>17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(40.303.991.867)</b>	<b>1.752.698.277</b>
<b>18. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>31</b>	<b>(3.904)</b>	<b>163</b>



Khúc Thị Thanh Hoài  
Người lập biểu



Mai Xuân Ngợi  
Kế toán trưởng



Nguyễn Công Khai  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2015

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính)



Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên  
Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(theo phương pháp gián tiếp)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	01		(51.307.096.530)	2.443.975.934
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ	02	8,9	3.523.379.271	2.226.861.382
Các khoản dự phòng	03		8.480.823.229	100.000.000
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.287.968.032)	(1.559.470.489)
Chi phí lãi vay	06	25	17.297.890.312	16.213.158.248
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(31.292.971.750)	19.424.525.075
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		34.489.274.011	49.695.826.123
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(3.943.485.535)	(22.315.564.339)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		10.143.781.804	(47.116.836.536)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		1.037.237.714	(4.820.522.240)
Tiền lãi vay đã trả	13		(17.490.953.738)	(20.655.693.328)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(331.134.621)	(2.288.210.163)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		356.296.688	(457.509.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(7.031.955.427)</b>	<b>(28.533.984.408)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.384.911.313)	(6.805.897.681)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.586.909.093	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		54.612.693.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.337.024.244	1.559.470.489
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>54.151.715.024</b>	<b>(5.246.427.192)</b>

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ** (tiếp theo)  
(theo phương pháp gián tiếp)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(976.353.343)
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		196.030.115.146	255.970.411.402
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(240.110.950.943)	(223.713.172.465)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.355.959.320)	(3.216.092.820)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(46.436.795.117)</i>	<i>28.064.792.774</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>682.964.480</b>	<b>(5.715.618.826)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>4</b>	<b>22.095.176.918</b>	<b>27.810.795.744</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>22.778.141.398</b>	<b>22.095.176.918</b>



**Khúc Thị Thanh Hoài**  
Người lập biểu



**Mai Xuân Ngợi**  
Kế toán trưởng




**Nguyễn Công Khai**  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2015

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

***Thành lập***

Công ty Cổ phần Miền Đông được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước – Công ty 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 lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2006 và các giấy chứng nhận thay đổi tiếp theo bao gồm giấy chứng nhận thay đổi gần nhất lần thứ 8 ngày 18 tháng 11 năm 2014.

***Trụ sở chính:*** Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

***Lĩnh vực kinh doanh***

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

***Hoạt động chính***

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, văn phòng, mặt bằng; Sản xuất vật liệu xây dựng (đá); Mua bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản; Xây dựng công trình công nghiệp, công trình hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp.

***Tổng số nhân viên*** đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 602 người.

**2. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN VÀ TUYÊN BỐ TUÂN THỦ**

***Kỳ kế toán***

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

***Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán***

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán và lập báo cáo tài chính bằng đồng Việt Nam (VND).

***Hình thức kế toán áp dụng***

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung và thực hiện trên phần mềm kế toán trên máy vi tính.

***Chế độ kế toán áp dụng***

Công ty áp dụng chế độ kế toán theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính về việc ban hành Chế độ kế toán Doanh nghiệp và các thông tư sửa đổi.

***Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán***

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin trình bày trong Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 21 “Trình bày Báo cáo tài chính”.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

***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 tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

***Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác***

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.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến 2 năm trở lên;
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến 3 năm trở lên;
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu không thu hồi được.

Tăng hoặc giảm số dư khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý trong kỳ.

***Hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá vốn hàng tồn kho bao gồm giá mua cộng với chi phí vận chuyển, chi phí thu mua. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

***Tài sản cố định và khấu hao***

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá và hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như một tài sản vô hình. Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài không tính khấu hao.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****Tài sản cố định và khấu hao (tiếp theo)**

Khấu hao tài sản cố định được 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	06	-	25	năm
Máy móc thiết bị	03	-	20	năm
Phương tiện vận tải	05	-	10	năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý và tài sản khác	03	-	07	năm
Phần mềm máy vi tính			06	năm

**Đầu tư tài chính**

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 thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ 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.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thuần có thể thu hồi của các khoản đầu tư.

**Chi phí lãi vay**

Chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ các khoản đủ điều kiện để vốn hóa. Chi phí lãi 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 hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

**Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh kỳ kế toán hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ 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.

Các khoản chi phí liên quan đến dự án mỏ đá Tân Mỹ (chi phí đền bù, giải tỏa, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí khai thác đá và chi phí khác) được ghi nhận vào chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ theo sản lượng khi mỏ đá đi vào khai thác kinh doanh.

**Phải trả và trích trước**

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

**Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo 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.

Cổ phiếu quỹ là công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại, được trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**Lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận được ghi nhận là số lãi/(lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của công ty sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành. Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông chấp thuận và điều chỉnh hồi tố do những thay đổi về chính sách kế toán hay sai sót của các năm trước và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**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.

**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 kỳ 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 phi 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

**Tiền lãi**

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

**Cổ tức**

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận cổ tức của Công ty được xác lập.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

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

***Doanh thu (tiếp theo)***

**Tiền cho thuê**

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

***Chi phí tài chính***

Chi phí tài chính được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

**Thuế hiện hành**

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, sử dụng mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

**Thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ 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.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty liên kết khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

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

***Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)***

**Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

***Công cụ tài chính***

**Tài sản tài chính**

Theo thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư tài chính khác.

**Nợ tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210/2009/TT-BTC, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****Công cụ tài chính (tiếp theo)****Bù trừ tài sản tài chính và nợ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:** Là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

**Bộ phận theo khu vực địa lý:** Là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**4. TIỀN**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tiền mặt	3.650.005.049	1.637.941.958
Tiền gửi ngân hàng	19.128.136.349	20.457.234.960
<b>Cộng</b>	<b>22.778.141.398</b>	<b>22.095.176.918</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN**

**5.1. Phải thu khách hàng**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Đầu năm</i> <i>VND</i>
Ban quản lý Thủy điện Srepok 3	9.117.887.028	9.170.730.812
Ban quản lý Thủy điện Buôn kuốp	7.111.933.121	12.554.005.155
Công ty TNHH Phúc Đạt	6.825.287.610	6.825.287.610
Tổng Công ty Xây dựng Số 1	5.195.467.303	-
Ban quản lý Dự án Buôn Tuarsah	4.922.207.512	4.947.531.827
Ban quản lý Thủy điện Dakrtih	4.557.333.095	22.784.618.092
Công ty CP Thủy điện Miền Nam	2.867.832.907	8.199.442.190
Ban quản lý Dự án Trường Lương Thế Vinh	2.312.788.000	-
Công ty TNHH Gang Thép Hưng Nghiệp FORMOSA Hà Tĩnh	2.200.055.000	2.200.000.000
Các đối tượng khác	17.778.277.494	20.175.661.103
<b>Cộng</b>	<b>62.889.069.070</b>	<b>86.857.276.789</b>

**5.2. Trả trước cho người bán**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Đầu năm</i> <i>VND</i>
Công ty CP XLCG và ĐTTM Constrexim	431.544.777	431.544.777
Công ty An Thịnh	600.000.000	600.000.000
Công ty CP Han Lien Import/Export & Manufacture	796.000.000	796.000.000
Công ty TNHH Tư Vấn và Xây Dựng IP	2.433.929.008	-
Công ty TNHH VLXD Trường Nguyên	1.287.205.815	289.312.710
Trung tâm chuyển giao Công nghệ & Dịch vụ Địa Chất	822.277.594	822.277.594
Công ty TNHH Hoàng Kim	-	12.147.937.617
Công ty CP Xây Dựng THV Miền Nam	1.027.170.092	-
Công ty TNHH MTV TM DV & KT Ánh Sáng Việt	500.000.000	-
Các đối tượng khác	3.784.129.298	3.315.594.888
<b>Cộng</b>	<b>11.682.256.584</b>	<b>18.402.667.586</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)****5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
Đền bù giải phóng mặt bằng Thủy điện Đa Dâng	9.208.118.000	9.208.118.000
Phải thu khác	1.450.484.297	824.853.722
<b>Cộng</b>	<b>10.658.602.297</b>	<b>10.032.971.722</b>

**5.4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
Phải thu khách hàng	8.092.444.947	-
Trả trước cho người bán	714.784.623	714.784.623
Phải thu khác	10.797.378	10.797.378
<b>Cộng</b>	<b>8.818.026.948</b>	<b>725.582.001</b>

**6. HÀNG TỒN KHO**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
Nguyên liệu, vật liệu	5.321.550.308	1.801.628.340
Công cụ, dụng cụ	103.694.182	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	67.442.488.241	63.919.432.247
<i>Dự án phát triển khu đô thị và căn hộ</i>	<i>16.934.656.786</i>	<i>16.417.809.504</i>
<i>Các công trình xây lắp và khác</i>	<i>50.507.831.455</i>	<i>47.501.622.743</i>
Hàng hóa bất động sản	28.703.274.234	31.906.460.843
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(388.378.282)	-
<b>Cộng</b>	<b>101.182.628.683</b>	<b>97.627.521.430</b>

**7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

Tài sản ngắn hạn khác là tạm ứng cho nhân viên.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
 Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

Báo cáo tài chính cho năm tài chính  
 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>		<b>Máy móc, thiết bị</b>		<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>		<b>Thiết bị văn phòng</b>		<b>Cộng</b>	
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Nguyên giá</b>										
Số dư đầu năm	16.265.343.428	-	28.194.632.927	12.737.098.203	1.819.237.642	59.016.312.200				
Mua trong năm	-	-	109.000.000	1.279.372.726	-	1.388.372.726				
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.917.438.345)	(4.835.167.088)	-	(11.752.605.433)				
Số dư cuối năm	16.265.343.428	-	21.386.194.582	9.181.303.841	1.819.237.642	48.652.079.493				
<b>Hao mòn lũy kế</b>										
Số dư đầu năm	1.803.857.109	-	10.752.648.113	9.623.701.383	1.586.728.588	23.766.935.193				
Khấu hao trong năm	815.815.980	-	1.592.481.808	950.470.532	105.999.831	3.464.768.151				
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.759.723.165)	(4.771.470.084)	-	(11.531.193.249)				
Số dư cuối năm	2.619.673.089	-	5.585.406.756	5.802.701.831	1.692.728.419	15.700.510.095				
<b>Giá trị còn lại</b>										
Số dư đầu năm	14.461.486.319	-	17.441.984.814	3.113.396.820	232.509.054	35.249.377.007				
Số dư cuối năm	13.645.670.339	-	15.800.787.826	3.378.602.010	126.509.223	32.951.569.398				

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 7.087.630.706 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Cộng</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>	
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	608.300.000	449.977.900	1.058.277.900
Số dư cuối năm	608.300.000	449.977.900	1.058.277.900
<b>Hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	383.866.771	383.866.771
Khấu hao trong năm	-	58.611.120	58.611.120
Số dư cuối năm	-	442.477.891	442.477.891
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	608.300.000	66.111.129	674.411.129
Số dư cuối năm	608.300.000	7.500.009	615.800.009

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 419.977.900 đồng.

**10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Dự án Điện gió	1.026.144.892	775.235.801
Dự án mỏ đá Tân Mỹ	10.703.366.264	8.417.514.909
Dự án nhà máy xi măng Minh Tâm (a)	17.809.774.771	17.809.774.771
Dự án thủy điện Đa Dâng (b)	9.471.473.605	7.873.695.464
<b>Cộng</b>	<b>39.010.759.532</b>	<b>34.876.220.945</b>

(a) Tổng giá trị đầu tư của dự án nhà máy xi măng Minh Tâm đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 17.809.774.771 đồng, dự án bị hoãn triển khai theo công văn số 1592/TTg – KTN ngày 28 tháng 08 năm 2014 của Thủ tướng chính phủ Việt Nam. Dự án này đã được chuyển nhượng cho Công ty CP Xuân Thành Group theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án số 20-2015/MDC ngày 26 tháng 02 năm 2015.

(b) Dự án này đã được chuyển nhượng cho Công ty CP Thủy điện Đa Dâng 3 theo Hợp đồng Kinh tế số 29/HĐKT-MDC ngày 31 tháng 10 năm 2014. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 vẫn chưa hoàn tất các thủ tục chuyển giao.

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tỷ lệ</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>sở hữu</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
	<i>%</i>		
Công ty Cổ phần Miền Đông Đầu tư Hạ tầng	45	5.782.200.000	9.225.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Miền Đông (*)	40	250.000.000	250.000.000
Công ty Cổ phần Miền Đông Cơ Khí Điện Máy	41	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>8.032.200.000</b>	<b>11.475.000.000</b>

(\*) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc Miền Đông được lập dự phòng 100%.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Công cụ dụng cụ	4.115.379.454	4.106.538.238
Chi phí chờ phân bổ của dự án mỏ đá Tân Mỹ	69.699.817.560	71.588.112.611
<b>Cộng</b>	<b>73.815.197.014</b>	<b>75.694.650.849</b>

**13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Ghi chú</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
		<i>VND</i>	<i>VND</i>
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức tín dụng</b>		<b>123.245.589.610</b>	<b>146.113.869.799</b>
<i>Vietcombank - CN Đồng Nai</i>	<i>a</i>	34.944.563.259	34.708.736.000
<i>BIDV - CN Đồng Nai</i>	<i>b</i>	77.324.576.656	84.411.173.332
<i>BIDV - CN Đồng Nai (thấu chi)</i>	<i>c</i>	10.976.449.695	8.224.531.467
<i>Agribank - CN 11</i>		-	18.769.429.000
<b>Vay ngắn hạn cá nhân</b>		<b>-</b>	<b>1.900.000.000</b>
<i>Bà Cao Thị Thái Hà</i>		-	1.900.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>		<b>11.000.000.000</b>	<b>16.000.000.000</b>
<i>Vietinbank - CN 10 thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số 20)</i>		11.000.000.000	16.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>134.245.589.610</b>	<b>164.013.869.799</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)**

- a. Vay ngắn hạn ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Đồng Nai (Vietcombank) theo Hợp đồng tín dụng số 2014049/HM3/KHDN ngày 21 tháng 08 năm 2014, hạn mức cho vay là 35.000.000.000 đồng; thời hạn vay là 10 - 12 tháng kể từ ngày nhận nợ vay; lãi suất theo từng giấy nhận nợ (hiện tại là 9%/ năm được áp dụng từ ngày 10 tháng 09 năm 2014); mục đích vay để bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh; tài sản đảm bảo là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2012037/HĐBĐ/NHNT ngày 28 tháng 09 năm 2012.
- b. Vay ngắn hạn ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai (BIDV) theo Hợp đồng số 16/2014/378264/HĐTD ngày 18 tháng 07 năm 2014; hạn mức tín dụng là 80.000.000.000 đồng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2014/SĐTD ngày 20 tháng 11 năm 2014; thời hạn vay đến ngày 30 tháng 06 năm 2015; lãi suất vay theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể (hiện tại là 8,5%/năm áp dụng từ 12/12/2014); mục đích vay để bổ sung vốn lưu động; khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp có giá trị 70.805.000.000 đồng.
- c. Vay thấu chi ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – CN Đồng Nai (BIDV) theo hợp đồng thấu chi số 14/2014/HĐ ngày 14 tháng 10 năm 2014; hạn mức thanh toán tối đa là 13.500.000.000 đồng; thời hạn thấu chi từ ngày 14 tháng 10 năm 2014 đến ngày 08 tháng 10 năm 2015; lãi suất 8,5%/tháng; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động; tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 15.000.000.000 đồng tại ngân hàng BIDV.

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
CN Công ty TNHH MTV CN Hoá chất mỏ Nam bộ - Micco	774.314.612	974.314.612
Công ty TNHH XL & KT VLXD Thanh Nam	5.462.415.852	5.296.706.214
Công ty CP Tư Vấn XD Công Trình VLXD	1.482.000.000	1.482.000.000
Công ty CP Xây Lắp Thương Mại Nguyên Tâm	1.180.538.104	287.820.326
Công ty CP Đông Tây Sài Gòn	1.330.987.364	213.627.715
Công ty CP ĐT XD & TM Quốc Tế Vita	2.134.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Tư vấn xây dựng Phương Nguyên	580.080.098	580.080.098
Công ty TNHH Bê tông Lafarge Việt Nam	1.256.766.562	3.184.339.870
Công ty TNHH XDTMDV Hoàng Lê Hưng	884.293.430	587.441.810
Công ty TNHH Xi măng Holcim Việt Nam	508.248.415	758.248.415
Công ty TNHH Đại Long Minh	792.100.522	808.714.310
Công ty CP Xây Dựng Long Giang	898.770.931	1.425.952.731
Công ty CP Nhà Rông	717.712.258	1.488.436
Công ty Minh Thỏa	748.150.542	748.150.542
DNTN Tân Xuân Anh	1.100.369.238	1.440.369.238
Công ty TNHH XD & DV TM Tiến Thành - Nghi Sơn	647.587.800	-
Tổng Cty Xây Dựng Số 1 - TNHH MTV	7.479.217.796	-
Công ty Mê Kông	2.897.235.000	-
Công ty TNHH Võ Minh Đức	508.000.000	-
Công ty CP Kỹ Thuật Nam Công	660.500.589	-
Công ty TNHH MTV TM Mai Lập Phúc	516.560.000	-
Các đối tượng khác	15.840.867.675	17.292.605.520
<b>Cộng</b>	<b>48.400.716.788</b>	<b>35.081.859.837</b>

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Đầu năm</i> <i>VND</i>
Công ty TNHH MTV TM Kỳ Hoà	7.588.047.303	-
Công ty TNHH MTV Xổ Số Kiến Thiết Tp.HCM	4.529.996.911	8.682.443.570
Công ty Đầu tư thủy điện Đa Dâng 3	4.000.000.000	-
Công ty CP ĐT XD Quốc tế Việt Nhật	3.990.000.000	-
Phòng tài chính kế hoạch TP Biên Hoà	2.940.000.000	2.940.000.000
Công ty CP PT Điện Lực Việt Nam - VPLV TĐ Bắc Bình	1.566.959.451	-
Các đối tượng khác	3.472.908.094	2.851.512.559
<b>Cộng</b>	<b>28.087.911.759</b>	<b>14.473.956.129</b>

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

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Đầu năm</i> <i>VND</i>
Thuế giá trị gia tăng	3.657.115.802	8.582.404.619
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	434.771.912
Thuế thu nhập cá nhân	729.678.116	1.108.669.684
Thuế tài nguyên	1.317.623.933	494.023.844
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	30.774.823	662.774.823
Các loại thuế khác	220.265.686	220.265.686
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	800.250.524	-
<b>Cộng</b>	<b>6.755.708.884</b>	<b>11.502.910.568</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Đầu năm</i> <i>VND</i>
Lãi vay	110.902.927	303.966.353
Chi phí trích trước của các công trình	36.411.622	348.590.542
Chi phí khác	145.000.000	60.000.000
<b>Cộng</b>	<b>292.314.549</b>	<b>712.556.895</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Kinh phí công đoàn	1.343.350.426	1.345.604.746
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	484.053.597	499.091.033
Phải trả phải nộp khác	7.241.898.352	7.043.509.163
<i>Cổ tức năm 2012</i>	<i>2.574.913.247</i>	<i>2.999.752.000</i>
<i>Cổ tức năm 2013</i>	<i>642.804.200</i>	-
<i>Tiền lãi vay phải trả</i>	-	<i>114.633.333</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>4.018.292.405</i>	<i>3.929.123.830</i>
<b>Cộng</b>	<b>9.069.302.375</b>	<b>8.888.204.942</b>

**19. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

Các khoản phải trả dài hạn khác là tiền đặt cọc của các cá nhân mua đất dự án khu phố 3 ở phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

**20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Ghi chú</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
		<i>VND</i>	<i>VND</i>
<b>Vay dài hạn các tổ chức tín dụng</b>		<b>11.000.000.000</b>	<b>30.312.555.608</b>
Vietin bank - CN 10 thành phố Hồ Chí Minh		11.000.000.000	30.312.555.608
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>		<b>(11.000.000.000)</b>	<b>(16.000.000.000)</b>
Vietin bank - CN 10 thành phố Hồ Chí Minh		(11.000.000.000)	(16.000.000.000)
<b>Cộng</b>		<b>-</b>	<b>14.312.555.608</b>

Vay dài hạn ngân hàng Công thương - CN 10 (Vietinbank) theo hợp đồng tín dụng số 11.09.1024/HĐTD ngày 16 tháng 02 năm 2011 với hạn mức tín dụng là 103.000.000.000 đồng; thời hạn vay là 84 tháng; lãi suất vay hiện tại là 11%/năm (áp dụng từ ngày 01 tháng 10 năm 2014); mục đích vay là đầu tư khai thác dự án mỏ đá Tân Mỹ, xã Tân Mỹ, Thường Tân, huyện Tây Uyên, tỉnh Bình Dương; khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản đảm bảo theo phụ lục hợp đồng tín dụng số 06/11.09.1024 năm 2012 với tổng giá trị tài sản là 87.599.460.000 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a. Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ dự phòng tài chính		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu kỳ	108.890.310.000	41.757.121.909	(2.967.507.603)	21.292.345.175	5.392.177.451	5.481.269.542	179.845.716.474						
Lãi/(lỗ) sau thuế	-	-	-	-	-	(40.303.991.867)	(40.303.991.867)						
Chia các quỹ	-	-	-	317.099.177	175.270.000	(720.220.177)	(227.851.000)						
Chia cổ tức (a)	-	-	-	-	-	(3.097.434.300)	(3.097.434.300)						
Xử lý lỗ 2014 (b)	-	(40.303.991.867)	-	-	-	40.303.991.867	-						
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>108.890.310.000</b>	<b>1.453.130.042</b>	<b>(2.967.507.603)</b>	<b>21.609.444.352</b>	<b>5.567.447.451</b>	<b>1.663.615.065</b>	<b>136.216.439.307</b>						

(a) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 05 năm 2014, cổ tức năm 2013 chia cho các cổ đông là 3% tương đương 3.097.434.300 đồng.

(b) Hội đồng quản trị quyết định sử dụng thặng dư vốn cổ phần để xử lý các khoản lỗ trong quá trình SXKD năm 2014 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường 2014 ngày 20 tháng 09 năm 2014.

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên  
Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

Thành viên	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn thuộc sở hữu của nhà nước	21.048.430.000	19	21.048.430.000	19
Vốn thuộc sở hữu của các cổ đông khác	87.841.880.000	81	87.841.880.000	81
<b>Cộng</b>	<b>108.890.310.000</b>	<b>100</b>	<b>108.890.310.000</b>	<b>100</b>

**c. Cổ phiếu**

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.889.031</i>	<i>10.889.031</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(564.250)	(564.250)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>(564.250)</i>	<i>(564.250)</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.324.781	10.324.781
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.324.781</i>	<i>10.324.781</i>

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

**22. DOANH THU THUẦN**

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu khai thác đá	28.878.693.389	13.019.623.718
Doanh thu của hoạt động kinh doanh bất động sản	3.203.186.609	3.827.880.849
Doanh thu của hoạt động xây lắp	125.541.211.013	189.416.596.920
Doanh thu hoạt động khác	2.835.054.545	901.018.328
<b>Cộng</b>	<b>160.458.145.556</b>	<b>207.165.119.815</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Giá vốn khai thác đá	23.127.262.567	12.462.404.405
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	3.203.186.609	3.469.235.829
Giá vốn của hoạt động xây lắp	147.105.404.717	162.770.410.967
Giá vốn của hoạt động khác	2.987.804.501	304.458.018
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	388.378.282	-
<b>Cộng</b>	<b>176.812.036.676</b>	<b>179.006.509.219</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.337.024.244	1.559.470.489
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.144.400.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	4.692.063.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.173.487.244</b>	<b>1.559.470.489</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Lãi tiền vay	17.297.890.312	16.213.158.248
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	442.800.000	-
<b>Cộng</b>	<b>17.740.690.312</b>	<b>16.213.158.248</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Chi phí nhân viên bán hàng	459.169.674	267.224.026
Chi phí vật liệu, bao bì	124.796.975	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	9.340.235	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	121.885.984	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.675.162.191	-
Chi phí bằng tiền khác	1.585.072.788	-
<b>Cộng</b>	<b>5.975.427.847</b>	<b>267.224.026</b>

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Chi phí nhân viên quản lý	6.417.417.665	5.699.080.458
Chi phí vật liệu quản lý	816.582.534	803.554.151
Chi phí đồ dùng văn phòng	265.793.225	141.498.638
Chi phí khấu hao TSCĐ	943.557.372	819.956.184
Thuế, phí và lệ phí	55.784.371	636.877.907
Chi phí dự phòng	8.092.444.947	100.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.420.839.000	1.822.142.755
Chi phí bằng tiền khác	581.255.437	488.544.738
<b>Cộng</b>	<b>19.593.674.551</b>	<b>10.511.654.831</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**28. THU NHẬP KHÁC**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Thu thanh lý tài sản cố định	3.620.909.093	-
Thu nhập từ tiền điện thụ hộ các đơn vị thuê đất tại mỏ đá Tân Mỹ	570.011.222	-
Tiền nộp về quỹ sắp xếp Doanh nghiệp của nhà nước	366.838.884	-
Cho thuê mặt bằng	49.090.909	-
Thu nhập khác	11.800.087	13.161.190
<b>Cộng</b>	<b>4.618.650.195</b>	<b>13.161.190</b>

**29. CHI PHÍ KHÁC**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Chi phí thanh lý TSCĐ	1.063.628.305	-
Chi phí tiền điện chi hộ các đơn vị thuê đất tại mỏ đá Tân Mỹ	570.009.749	-
Chi phí khác	1.801.912.085	295.229.236
<b>Cộng</b>	<b>3.435.550.139</b>	<b>295.229.236</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên  
Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
<b>a. Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Doanh thu	3.203.186.609	3.827.880.849
Giá vốn và chi phí phân bổ	(3.594.330.329)	(3.663.464.289)
<b>Thu nhập chịu thuế (1)</b>	<b>(391.143.720)</b>	<b>164.416.560</b>
<b>Thu nhập tính thuế</b>	-	<b>164.416.560</b>
Thuế suất thuế TNDN (2)	22%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (I)</b>	-	<b>41.104.140</b>
<b>b. Hoạt động xây lắp và khác</b>		
Doanh thu và thu nhập khác	169.047.096.386	204.909.870.645
Giá vốn và chi phí phân bổ	(219.963.049.196)	(202.630.311.271)
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(50.915.952.810)</b>	<b>2.279.559.374</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	1.764.063.019	73.253.898
<i>Chi phí không hợp lý</i>	<i>1.764.063.019</i>	<i>73.253.898</i>
<b>Thu nhập chịu thuế (3)</b>	<b>(49.151.889.791)</b>	<b>2.352.813.272</b>
<b>Thu nhập tính thuế</b>	-	<b>2.352.813.272</b>
Thuế suất thuế TNDN (2)	22%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (II)</b>	-	<b>588.203.318</b>
Thuế TNDN bị truy thu từ năm 2008 đến năm 2011 (III)	-	61.970.199
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/(thừa) năm trước (IV)	(103.637.291)	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (V) = (II) + (III) + (IV)</b>	<b>(103.637.291)</b>	<b>691.277.657</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (VI) = ((1) + (3))* (2)</b>	<b>(10.899.467.372)</b>	-

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế</b>	<b>(40.303.991.867)</b>	<b>1.752.698.277</b>
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông hiện hữu	-	-
Lãi/ (lỗ) phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(40.303.991.867)	1.752.698.277
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	10.324.781	10.446.028
<b>Lãi/ (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(3.904)</b>	<b>168</b>

**32. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	63.859.819.357	104.202.591.555
Chi phí nhân công	35.794.746.552	30.452.218.116
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.892.262.697	4.721.862.787
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.704.844.766	1.913.511.290
Chi phí thuế, phí và lệ phí	84.923.736	636.877.907
Chi phí dự phòng	8.092.444.947	100.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.440.291.058	10.612.885.878
Chi phí bằng tiền khác	10.006.740.322	3.559.254.068
Chi phí thuê phụ	58.988.235.786	40.663.540.561
<b>Cộng</b>	<b>202.864.309.221</b>	<b>196.862.742.162</b>

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN****a. Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm**

<i>Đối tượng</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Giá trị VND</i>
Tổng Công ty Xây dựng Số 1	Cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ xây lắp Chia cổ tức năm 2013	29.141.432.021 497.508.107
Công ty Cổ phần Miền Đông – Đầu tư Hạ tầng	Công ty liên kết	Thuê mặt bằng	90.000.000
Công ty Cổ phần Miền Đông – Cơ khí Điện máy	Công ty liên kết	Cho thuê xưởng	88.895.145

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)****b. Số dư công nợ phải thu/(phải trả) với các bên liên quan**

<i>Đối tượng</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Phải thu/ (Phải trả) VND</i>
		Công trình xây lắp	10.098.179.293
Tổng Công ty Xây dựng Số 1	Cổ đông lớn	Phải trả mua vật tư	(7.479.217.796)
		Cổ tức phải trả	(3.019.449.554)
Công ty Cổ phần Miền Đông – Đầu tư Hạ tầng	Công ty liên kết	Thuê mặt bằng	(53.897.055)

**c. Giao dịch với thành viên ban lãnh đạo chủ chốt**

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

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	1.184.604.700	1.134.429.900

**34. THÔNG TIN BỘ PHẬN**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh.

**Thông tin bộ phận theo khu vực địa lý:** Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**34. THÔNG TIN BỘ PHẬN** (tiếp theo)

*Lĩnh vực kinh doanh:* Công ty có các vực kinh doanh như sau: Hoạt động sản xuất đá, Hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản và hoạt động khác.

	Năm nay		Hoạt động sản xuất đá		Hoạt động xây lắp		Khác		Cộng	
	VND	%	VND	%	VND	%	VND	%	VND	%
Doanh thu và thu nhập khác	3.203.186.609		28.878.693.389		125.541.211.013		14.627.191.984		172.250.282.995	
Chi phí trực tiếp	(3.203.186.609)		(23.127.262.567)		(147.493.782.999)		(6.866.154.640)		(180.690.386.815)	
Chi phí phân bổ	(364.366.286)		(7.011.661.527)		(32.358.197.899)		(3.132.766.997)		(42.866.992.710)	
<b>Lợi nhuận trước thuế (1)</b>	<b>(364.366.286)</b>		<b>(1.260.230.705)</b>		<b>(54.310.769.885)</b>		<b>4.628.270.347</b>		<b>(51.307.096.530)</b>	
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)	-		-		-		1.764.063.019		1.764.063.019	
<b>Thu nhập chịu thuế (2)</b>	<b>(364.366.286)</b>		<b>(1.260.230.705)</b>		<b>(54.310.769.885)</b>		<b>6.392.333.366</b>		<b>(49.543.033.511)</b>	
<b>Thuế suất thuế TNDN (3)</b>	<b>22%</b>		<b>22%</b>		<b>22%</b>		<b>22%</b>		<b>22%</b>	
Chi phí thuế TNDN hiện hành (4)	-		-		-		(103.637.291)		(103.637.291)	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (5) = (2)*(3)	(80.160.583)		(277.250.755)		(11.948.369.375)		1.406.313.340		(10.899.467.372)	
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (6)=(1)-(4)-(5)</b>	<b>(284.205.703)</b>		<b>(982.979.950)</b>		<b>(42.362.400.511)</b>		<b>3.325.594.297</b>		<b>(40.303.991.867)</b>	

Thông tin về tài sản bộ phận và công nợ bộ phận: Công ty không theo dõi và quản lý tài sản và công nợ theo bộ phận.

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
 Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

Báo cáo tài chính cho năm tài chính  
 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**35. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ TÀI CHÍNH**

	Số cuối năm		Giá trị ghi sổ		Số đầu năm		Giá trị hợp lý	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Tài sản tài chính</b>								
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.778.141.398	-	22.095.176.918	-	22.778.141.398	-	22.778.141.398	22.095.176.918
Phải thu khách hàng	62.889.069.070	8.092.444.947	86.857.276.789	-	54.796.624.123	-	54.796.624.123	86.857.276.789
Trả trước cho người bán	11.682.256.584	714.784.623	18.402.667.586	714.784.623	10.967.471.961	714.784.623	10.967.471.961	17.687.882.963
Phải thu khác	10.658.602.297	10.797.378	10.032.971.722	10.797.378	10.647.804.919	10.797.378	10.647.804.919	10.022.174.344
Đầu tư tài chính dài hạn	8.032.200.000	250.000.000	57.251.230.000	250.000.000	7.782.200.000	250.000.000	7.782.200.000	57.001.230.000
<b>Cộng</b>	<b>116.040.269.349</b>	<b>9.068.026.948</b>	<b>194.639.323.015</b>	<b>975.582.001</b>	<b>106.972.242.401</b>	<b>975.582.001</b>	<b>106.972.242.401</b>	<b>193.663.741.014</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>								
Vay và nợ ngắn hạn	134.245.589.610	-	164.013.869.799	-	134.245.589.610	-	134.245.589.610	164.013.869.799
Phải trả người bán	48.400.716.788	-	35.081.859.837	-	48.400.716.788	-	48.400.716.788	35.081.859.837
Người mua trả tiền trước	28.087.911.759	-	14.473.956.129	-	28.087.911.759	-	28.087.911.759	14.473.956.129
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.755.708.884	-	11.502.910.568	-	6.755.708.884	-	6.755.708.884	11.502.910.568
Chi phí phải trả	292.314.549	-	712.556.895	-	292.314.549	-	292.314.549	712.556.895
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	9.069.302.375	-	8.888.204.942	-	9.069.302.375	-	9.069.302.375	8.888.204.942
Phải trả dài hạn người bán	-	-	13.045.362.506	-	-	-	-	-
Phải trả dài hạn khác	615.727.200	-	615.727.200	-	615.727.200	-	615.727.200	-
Vay và nợ dài hạn	-	-	14.312.555.608	-	-	-	-	14.312.555.608
<b>Cộng</b>	<b>227.467.271.165</b>	-	<b>262.647.003.484</b>	-	<b>227.467.271.165</b>	-	<b>227.467.271.165</b>	<b>248.985.913.778</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**35. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn, các khoản vay, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

**36. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Các hoạt động của Công ty khiến cho Công ty phải chịu rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**a. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro thay đổi về giá cả thị trường như lãi suất, tỷ giá hối đoái, giá thị trường sẽ ảnh hưởng đến thu nhập của Công ty hoặc giá trị của các công cụ tài chính mà Công ty nắm giữ.

*i. Rủi ro tiền tệ*

Rủi ro tiền tệ là rủi ro mà giá trị của các công cụ tài chính của Công ty bị thay đổi xuất phát từ những thay đổi về tỷ giá.

Việc kinh doanh của Công ty không chịu rủi ro tiền tệ do các nghiệp vụ phát sinh đều bằng đồng Việt Nam.

*ii. Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro giá trị hợp lý hoặc dòng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính của Công ty sẽ biến động do sự thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty phải chịu rủi ro lãi suất trên các khoản tiền gửi ngân hàng và các khoản vay của Công ty.

Tiền gửi ngân hàng của Công ty chủ yếu bằng đồng Việt Nam. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty là không đáng kể vì hầu hết các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty đều là tài khoản thanh toán và các khoản vay có lãi suất cố định.

*iii. Rủi ro về giá*

Rủi ro về giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Công ty không phải chịu rủi ro về giá thị trường vì không nắm giữ bất kỳ khoản đầu tư nào tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 ngoại trừ khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số 11.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**36. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**b. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà Công ty phải gánh chịu tổn thất do một bên tham gia trong một công cụ tài chính không thực hiện nghĩa vụ hoặc cam kết đã ký với Công ty. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Các khoản phải thu khách hàng thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không bị tập trung vào một khách hàng nhất định.

**c. 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 thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động các luồng tiền. Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

<i>Công nợ tài chính</i>	<i>Dưới 1 năm VND</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm VND</i>	<i>Trên 5 năm VND</i>	<i>Cộng VND</i>
<b>Cuối năm</b>	<b>226.851.543.965</b>	<b>615.727.200</b>	-	<b>227.467.271.165</b>
Vay và nợ	134.245.589.610	-	-	134.245.589.610
Phải trả người bán	48.400.716.788	-	-	48.400.716.788
Người mua trả tiền trước	28.087.911.759	-	-	28.087.911.759
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.755.708.884	-	-	6.755.708.884
Chi phí phải trả	292.314.549	-	-	292.314.549
Các khoản phải trả khác	9.069.302.375	615.727.200	-	9.685.029.575
<b>Đầu năm</b>	<b>234.673.358.170</b>	<b>27.973.645.314</b>	-	<b>262.647.003.484</b>
Vay và nợ	164.013.869.799	14.312.555.608	-	178.326.425.407
Phải trả người bán	35.081.859.837	13.045.362.506	-	48.127.222.343
Người mua trả tiền trước	14.473.956.129	-	-	14.473.956.129
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11.502.910.568	-	-	11.502.910.568
Chi phí phải trả	712.556.895	-	-	712.556.895
Các khoản phải trả khác	8.888.204.942	615.727.200	-	9.503.932.142

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
Điện thoại: (061) 3836371 Fax: (061) 3836194

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**36. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****d. Tài sản tài chính quá hạn, giảm giá**

Các tài sản tài chính của Công ty không quá hạn cũng không bị giảm giá: Tiền gửi ngân hàng không quá hạn cũng không bị giảm giá là các khoản tiền gửi chủ yếu tại các ngân hàng có uy tín theo đánh giá của Công ty.

Công ty có nhóm tài sản tài chính quá hạn, giảm giá tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán như sau:

Tài sản tài chính	Giá trị ghi sổ VND	Trong đó	
		Quá hạn VND	Giảm giá VND
Phải thu khách hàng	62.889.069.070	8.092.444.947	-
Trả trước người bán	11.682.256.584	714.784.623	-
Phải thu khác	10.658.602.297	10.797.378	-
<b>Cộng</b>	<b>85.229.927.951</b>	<b>8.818.026.948</b>	<b>-</b>

**37. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

**38. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

**39. THÔNG TIN KHÁC**

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.



**Khúc Thị Thanh Hoài**  
Người lập biểu



**Mai Xuân Ngợi**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Công Khai**  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2015

Số: .....08/MD-TCKT

Biên Hòa, ngày 31 tháng 03 năm 2015

**Kính gửi:** – ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
– SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HCM

*Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 của Quốc Hội*

*Căn cứ Thông tư số 09/2010/TT-BTC ngày 15 tháng 01 năm 2010 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.*

Căn cứ theo Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2014 có ý kiến của Kiểm toán độc lập V/v: Lưu ý người đọc báo cáo.

Công ty cổ phần Miền Đông xin giải trình như sau:

Công ty tạm tính khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại trên cơ sở số lỗ hoạt động kinh doanh với số tiền là: 10.899.467.372 đồng là Đúng theo thông tư hướng dẫn số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ tài chính: (Điều 9: *Xác định lỗ và chuyển lỗ*).

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu

CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG



TỔNG GIÁM ĐỐC  
NGUYỄN CÔNG KHAI