

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH



CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG (MDC)

Giấy CNĐKKD số 3600256545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 12/04/2006, thay đổi lần thứ hai ngày 18/06/2010

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

Giấy chứng nhận đăng ký niêm yết số 04/2010/QĐ — SGDC/HCM do Tổng giám đốc Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 05 tháng 04 năm 2011...

TỔ CHỨC TƯ VẤN



BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU CÓ LIÊN QUAN SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI

- | | |
|--|---|
| - Công ty Cổ phần Miền Đông.
Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình,
Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | Điện thoại: (84 - 61) 3836 371
Fax: (84 - 61) 3836 194 |
| - Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.
Số 8 Lê Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. | Điện thoại: (84 - 4) 39288 888
Fax: (84 - 4) 39289 888 |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.
11 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. | Điện thoại: (84 - 8) 38218 564
Fax: (84 - 8) 38218 566 |

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Trần Anh Tuấn

Điện thoại: (84 - 61) 3836 371

08/2010

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	4
1.	Rủi ro về kinh tế :	4
2.	Rủi ro pháp luật:	4
3.	Rủi ro về lãi suất:	4
4.	Rủi ro cạnh tranh:	4
5.	Rủi ro về đặc thù ngành:	5
6.	Rủi ro pha loãng:	5
7.	Rủi ro khác:	5
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	6
1.	Tổ chức niêm yết:	6
2.	Tổ chức tư vấn:	6
III.	CÁC KHÁI NIỆM:	7
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT:	7
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:.....	7
1.1.	<i>Lịch sử hình thành và phát triển:</i>	7
1.2.	<i>Giới thiệu về tổ chức niêm yết:</i>	8
2.	Cơ cấu bộ máy tổ chức:	9
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý công ty:	9
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần (có quyền biểu quyết) của Công ty tại thời điểm 17/12/2010:.....	14
5.	Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức niêm yết:	15
5.1.	<i>Danh sách Công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối của Công ty Cổ phần Miền Đông:</i>	<i>15</i>
5.2.	<i>Danh sách Công ty mà Công ty Cổ phần Miền Đông đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:</i>	<i>15</i>

5.3.	Danh sách các công ty liên kết:	16
6.	Hoạt động kinh doanh:.....	16
6.1	Các chủng loại sản phẩm, dịch vụ:.....	16
6.2	Sản lượng tiêu thụ, doanh thu từng nhóm sản phẩm, dịch vụ qua các năm:	24
6.3	Nguyên vật liệu:	26
6.4	Chi phí sản xuất:.....	28
6.5	Trình độ công nghệ:.....	28
6.6	Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới:	29
6.7	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm và dịch vụ:	29
6.8	Hoạt động Marketing:.....	31
6.9	Nhãn hiệu hàng hóa và đăng ký bảo hộ:	33
6.10	Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết:	33
7.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất:	34
7.1	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong các năm 2008, 2009 và 9 tháng năm 2010:.....	34
7.2	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2009 và 9 tháng đầu năm 2010:.....	34
8.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:	36
8.1.	Vị thế của Công ty trong ngành:.....	36
8.2.	Triển vọng phát triển của ngành:	37
8.3.	Định hướng chiến lược phát triển của Công ty:	39
8.4.	Các dự án Công ty đang triển khai:.....	40
9.	Chính sách đối với người lao động:.....	46
9.1.	Số lượng người lao động trong Công ty:	46
9.2.	Chính sách đối với người lao động:	46
10.	Chính sách cổ tức:.....	48
11.	Tình hình hoạt động tài chính:	49
11.1.	Các chỉ tiêu cơ bản:.....	49
11.2.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	53
12.	Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc, Ban kiểm soát:.....	53

12.1.	Danh sách thành viên Hội đồng quản trị:	54
12.2.	Danh sách thành viên Ban kiểm soát:.....	60
12.3.	Danh sách thành viên Ban tổng giám đốc:.....	64
12.4.	Kế toán trưởng :.....	66
13.	Tài sản:.....	67
13.1.	Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2010:	67
13.2.	Các dự án MDC làm chủ đầu tư và liên kết đầu tư tại thời điểm 30/09/2010: .	67
14.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 – 2012:.....	68
15.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:.....	70
16.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty:	70
17.	Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu: Không có	71
V.	CỔ PHIẾU NIÊM YẾT:	72
1.	Loại cổ phiếu:	72
2.	Mệnh giá:	72
3.	Tổng số cổ phiếu niêm yết:.....	72
4.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định:	72
5.	Giá niêm yết dự kiến:	73
6.	Phương pháp tính giá:	73
7.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:.....	75
8.	Các loại thuế có liên quan:	76
VI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT:	76
VII.	PHỤ LỤC:	77

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế :

Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Tốc độ tăng trưởng GDP trong giai đoạn 2002 – 2007 được duy trì ở mức khoảng 7,8%/năm. Sự tăng trưởng khá cao và ổn định của nền kinh tế dẫn đến đời sống người dân dần được cải thiện, tạo ra nhu cầu tăng cao về nhà ở. Đây là điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, sản xuất vật liệu xây dựng và kinh doanh nhà ở phát triển không ngừng trong thời gian qua. Tuy nhiên, trong giai đoạn cuối năm 2007 và đầu năm 2008, kinh tế thế giới rơi vào khủng hoảng trầm trọng, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam có thời điểm lên đến trên 22%. Các vấn đề về lạm phát, thất nghiệp, khủng hoảng tín dụng, sự giảm sút thị trường chứng khoán và bong bóng bất động sản phát sinh đã làm cho tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2008 chỉ đạt 6,23% so với mức 8,6% năm 2007 (Nguồn: Tổng cục Thống kê) và năm 2009 GDP của Việt Nam chỉ tăng 5,32% (Nguồn: Tổng cục thống kê).

Là một tế bào của nền kinh tế, MDC chịu sự tác động của yếu tố trên là điều khó tránh khỏi. Tuy nhiên, với định hướng phát triển bền vững dựa trên thế mạnh nội tại nên Công ty đã khắc phục khó khăn và kết quả hoạt động kinh doanh đạt được trong năm 2009 là đáng trân trọng.

2. Rủi ro pháp luật:

Hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay chưa hoàn chỉnh, việc vận dụng pháp luật vào thực tế còn nhiều khó khăn. Tuy nhiên, với xu hướng phát triển chung, chính phủ cũng đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật tạo sự thông thoáng hơn về các thủ tục hành chính.

MDC đã chính thức chuyển đổi hình thức hoạt động sang Công ty cổ phần từ năm 2006. Do đó, ngoài việc chịu sự điều chỉnh của luật doanh nghiệp và các văn bản pháp lý chuyên ngành, hoạt động của công ty còn phải chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán. Các văn bản pháp luật trong lĩnh vực này vẫn còn trong quá trình hoàn thiện nên sự thay đổi là khó tránh khỏi, ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của công ty.

3. Rủi ro về lãi suất:

Lãi suất cho vay của ngân hàng tăng sẽ làm tăng chi phí vay vốn của công ty, điều này sẽ góp phần làm ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong chiến lược phát triển trung và dài hạn, một số dự án đầu tư sẽ được MDC triển khai với tổng vốn đầu tư rất lớn nên công ty sẽ phải huy động các nguồn vốn từ bên ngoài đặc biệt là nguồn vốn từ các ngân hàng. Nếu mặt bằng lãi suất tăng nhanh thì đồng nghĩa với việc gánh nặng chi phí vay vốn của công ty sẽ ngày càng lớn hơn. Để hạn chế những rủi ro này Công ty cũng đã có kế hoạch huy động thêm vốn cổ phần để tài trợ cho dự án, góp phần giảm thiểu chi phí sử dụng vốn cho Công ty.

4. Rủi ro cạnh tranh:

Thị trường bất động sản, sản xuất vật liệu xây dựng và hoạt động xây dựng vẫn còn rất

nhiều tiềm năng để phát triển, nhất là trong giai đoạn hiện nay đang có sự bùng nổ về nhu cầu cao ốc văn phòng cho thuê, nhu cầu nhà ở, nhà tái định cư, đầu tư phát triển hạ tầng,... Do vậy, trong thời gian vừa qua một loạt các doanh nghiệp cùng ngành được thành lập và đi vào hoạt động tạo nên sự cạnh tranh cũng không ngừng gia tăng. Đồng thời, sự kiện Việt Nam gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới, tạo cơ sở cho các nhà thầu nước ngoài với tiềm lực tài chính mạnh và công nghệ tiên tiến tham gia sâu rộng hơn vào thị trường bất động sản Việt Nam, sẽ là những đối thủ cạnh tranh đáng lưu tâm không những của Miền Đông mà kể cả các công ty xây dựng trong nước.

Tuy nhiên, với lợi thế riêng của mình, MDC luôn có những chiến lược hoạt động phù hợp với xu thế của thị trường và lĩnh vực hoạt động của công ty nên luôn đảm bảo được sự phát triển ổn định trong dài hạn.

5. **Rủi ro về đặc thù ngành:**

Hoạt động xây lắp của MDC chủ yếu thi công các công trình có quy mô lớn và thời gian thi công kéo dài nên việc thu hồi công nợ từ các công trình này thường phải theo tiến độ nhất định. Điều này dẫn đến Công ty thường xuyên phải duy trì tỷ lệ nợ ở mức cao để tài trợ cho các hoạt động kinh doanh. Việc duy trì hệ số nợ cao cùng với việc bị chiếm dụng vốn đã làm tăng chi phí sử dụng vốn của MDC, tuy nhiên xác suất không thu hồi được các khoản nợ này là rất thấp mặc dù thời gian thu hồi nợ thường kéo dài.

Hoạt động của các nhà máy thủy điện phụ thuộc và chịu tác động rất lớn từ thiên nhiên. Mặt khác, chủ đầu tư không tự quyết định về giá bán mà phải được sự chấp thuận của EVN.

Vì vậy những yếu tố đặc thù này cũng có những ảnh hưởng nhất định đến hoạt động của Công ty.

6. **Rủi ro pha loãng:**

Số lượng cổ phiếu của Công ty tại thời điểm đăng ký niêm yết là 9.900.000 cổ phiếu. Hiện tại Công ty đang triển khai phát hành 3.100.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (990.000 cổ phiếu) và đối tác chiến lược (2.110.000 cổ phiếu). Số lượng cổ phần của Công ty sau phát hành là 13.000.000 cổ phần, số lượng phát hành thêm là 3.100.000 cổ phần, tăng 31% so với lượng cổ phiếu đang lưu hành hiện tại.

Do đợt phát hành dự kiến sẽ hoàn tất trong quý I năm 2011, nên chỉ tiêu EPS cuối năm 2010 hầu như không bị pha loãng. Tuy nhiên, vào thời điểm sau đó, do số lượng cổ phần tăng lên sẽ ảnh hưởng đến các chỉ tiêu tài chính như ROE, EPS, ROA, giá trị sổ sách của cổ phiếu Công ty... Điều này sẽ tạo ra áp lực cho ban quản trị trong việc điều hành hoạt động kinh doanh để tạo ra lợi nhuận tương xứng với mức vốn mới. Tuy nhiên, rủi ro pha loãng này sẽ được giảm đi khi Công ty sử dụng số tiền huy động được từ đợt phát hành một cách hiệu quả nhất.

7. **Rủi ro khác:**

Ngoài các rủi ro đã trình bày ở trên, còn tiềm ẩn các rủi ro khác như thiên tai, địch họa, hỏa hoạn v.v... là những rủi ro bất khả kháng. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại nặng nề về người và tài sản. Để hạn chế các rủi ro trên công ty đã tiến hành mua bảo hiểm: bảo hiểm vật chất công trình, bảo hiểm máy móc thiết bị, bảo

hiểm tai nạn,...

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức niêm yết:

Ông Nguyễn Văn Khóa Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông

Bà Nguyễn Thị Hoa Chức vụ: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Miền Đông

Ông Huỳnh Anh Dũng Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát Công ty Cổ phần Miền Đông

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn:

Đại diện tổ chức tư vấn:

Ông Nhữ Đình Hòa Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Ông Võ Hữu Tuấn Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Tp.HCM - Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Miền Đông. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Miền Đông cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM:

Công ty:	Công ty Cổ phần Miền Đông
Tổ chức tư vấn:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt
BVSC:	Tên viết tắt của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt
MDC:	Tên viết tắt của Công ty Cổ phần Miền Đông
HĐQT:	Hội đồng quản trị
BKS:	Ban kiểm soát
BTGD:	Ban Tổng Giám đốc
TGD:	Tổng Giám đốc
P.TGD:	Phó Tổng Giám đốc
CNĐKKD:	Chứng nhận đăng ký kinh doanh
HĐND:	Hội đồng Nhân dân
UBND:	Ủy ban Nhân dân
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
QLDN:	Quản lý doanh nghiệp
CPQL:	Chi phí quản lý
CPBH:	Chi phí bán hàng
QC:	Quality Control (Kiểm soát chất lượng)
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
VNPD:	Công ty Cổ phần Phát triển Điện lực Việt Nam
CBCNV:	Cán bộ công nhân viên
VLXD:	Vật liệu xây dựng
EVN:	Tập đoàn Điện lực Việt Nam

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT:

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:

1.1. Lịch sử hình thành và phát triển:

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 18/6/2010, Công ty đăng ký lại giấy phép kinh doanh với vốn điều lệ mới là 99 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 và SXKD điện.

Với sự phấn đấu, nỗ lực không mệt mỏi của Ban điều hành và tập thể CBCNV có năng lực và nhiệt tình với công việc, trong quá trình hoạt động của mình, MDC đã mang lại hiệu quả cao trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Điều này được minh chứng cụ thể qua rất nhiều những sản phẩm, công trình xây dựng được hoàn thành trong những năm qua với chất lượng cao về kỹ thuật và mỹ thuật, luôn làm hài lòng các chủ đầu tư, kể cả những khách hàng khó tính nhất.

Cùng với việc phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh, MDC luôn chú trọng đến hệ thống quản lý chất lượng. Uy tín – chất lượng trong kinh doanh đã đưa thương hiệu MDC có được sự tin nhiệm cao của khách hàng và nhận thưởng nhiều danh hiệu cao quý do Chính phủ, các Bộ – ngành trao tặng.

1.2. Giới thiệu về tổ chức niêm yết:

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Miền Đông
- Tên viết bằng tiếng nước ngoài: MIEN DONG JOINT- STOCK COMPANY
- Logo: 
- Vốn điều lệ đăng ký: 99.000.000.000 đồng (Chín mươi chín tỷ đồng)
- Tương ứng với : 9.900.000 cổ phiếu phổ thông
- Trụ sở chính: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.
- Điện thoại: (84-61) 383 6371
- Fax: (84-61) 383 6194
- Website: www.miendong.vn
- Email: miendong1@hcm.vnn.vn
- Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh: số 3600256545 (số cũ 4703000311) do Sở KH & ĐT tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 12/4/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 18/06/2010 với vốn điều lệ mới là 99 tỷ đồng.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

- 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;
- Đầu tư sản xuất, kinh doanh : Điện (thủy điện, điện gió, nhiệt điện), nước;
- Tư vấn giám sát thi công công trình dân dụng – công nghiệp;
- Đầu tư khai thác, sản xuất và kinh doanh xi măng;
- Thí nghiệm vật liệu xây dựng.

2. Cơ cấu bộ máy tổ chức:

Công ty Cổ phần Miền Đông được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo Luật doanh nghiệp, các luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội cổ đông nhất trí thông qua.

Trụ sở Công ty: là nơi đặt văn phòng làm việc của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và tất cả các phòng nghiệp vụ của Công ty.

Địa chỉ: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, Tp. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: (84-61) 383 6371 Fax: (84-61) 383 6194

3. Cơ cấu bộ máy quản lý công ty:

Công ty Cổ phần Miền Đông có bộ máy quản lý tổ chức theo mô hình Công ty cổ phần bao gồm:

Đại hội đồng cổ đông: Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của công ty cổ phần. Đại hội đồng cổ đông có các nhiệm vụ chính sau:

- Thông qua định hướng phát triển của công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty nếu Điều lệ công ty không quy định một tỷ lệ khác;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty, trừ trường hợp điều chỉnh vốn điều lệ do bán thêm cổ phần mới trong phạm vi số lượng cổ phần được quyền chào bán quy định tại Điều lệ công ty;

- Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Xem xét và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát gây thiệt hại cho công ty và cổ đông công ty;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hiện tại, Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Miền Đông gồm **5 thành viên** và có nhiệm kỳ là **5 năm**. Hội đồng quản trị có các quyền và nhiệm vụ theo quy định tại điều lệ hoạt động của công ty và luật doanh nghiệp.

Ban kiểm soát: là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Hiện tại Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Miền Đông gồm **3 thành viên** và có nhiệm kỳ là **5 năm**. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc.

Ban Tổng giám đốc: gồm Tổng Giám đốc điều hành, các phó Tổng giám đốc do HĐQT bổ nhiệm. Tổng Giám đốc là người điều hành và quyết định cao nhất về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về các nội dung công việc được phân công, chủ động giải quyết những công việc được Tổng Giám đốc ủy quyền theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty. Quyền hạn và nhiệm vụ khác ghi trong điều lệ Công ty.

Các phòng ban chức năng:

Phòng Tổ chức – Pháp chế - Hành chính:

- Tham mưu, quản lý công tác tổ chức - đổi mới doanh nghiệp, công tác cán bộ, công tác lao động - tiền lương, công tác thanh kiểm tra việc thực hiện chế độ chính sách trong Công ty.
- Quản lý, điều hành mọi hoạt động hành chính - quản trị của khối cơ quan Công ty.
- Tham mưu công tác pháp chế trong Công ty.

Phòng Tài chính - Kế toán:

- Tham mưu, quản lý và giám sát toàn bộ các hoạt động tài chính của Công ty.
- Quản lý công tác hạch toán kế toán toàn bộ các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Kiểm toán nội bộ.

Phòng Kỹ thuật - Đấu thầu:

- Quản lý kỹ thuật thi công (xây lắp).
- Quản lý Xe máy - Thiết bị thi công.

- Quản lý công tác An toàn lao động & Vệ sinh môi trường.
- Tham mưu, quản lý công tác Tiếp thị – Đấu thầu.

Phòng Kinh tế - Kế hoạch – Kinh doanh:

- Tham mưu, quản lý và triển khai thực hiện công tác Kinh tế – Kế hoạch, kinh doanh trong toàn Công ty.
- Quản lý công tác kinh doanh toàn công ty.
- Quản lý các Hợp đồng kinh tế nhận thầu, giao thầu xây lắp và các hợp đồng kinh tế liên quan đến việc kinh doanh các sản phẩm sau đầu tư của Công ty.

Phòng Vật tư – Vận tải:

- Thực hiện công tác cung ứng vật tư.
- Kiểm soát việc sử dụng vật tư.
- Chủ trì soạn thảo các Hợp đồng kinh tế trong lĩnh vực: Mua, bán vật tư, thuê phương tiện vận chuyển vật tư.

Phòng Đầu tư - Tài chính:

- Quản lý các Dự án đầu tư.
- Tìm kiếm, tiếp cận các dự án và lập kế hoạch đầu tư .
- Tìm kiếm các nguồn vốn từ các tổ chức tài chính, tín dụng tài trợ cho dự án.
- Lập kế hoạch tài chính trung và dài hạn cho các dự án đầu tư.
- Tìm kiếm các nguồn vốn tín dụng (trong và ngoài nước) tài trợ cho dự án.
- Theo dõi cổ phiếu của Công ty tại Công ty chứng khoán & Thị trường (đánh giá, nhận xét, mua bán).
- Lập phương án đầu tư tài chính: Đầu tư tài chính vào các dự án, công ty (mua bán, chuyển nhượng dự án...).

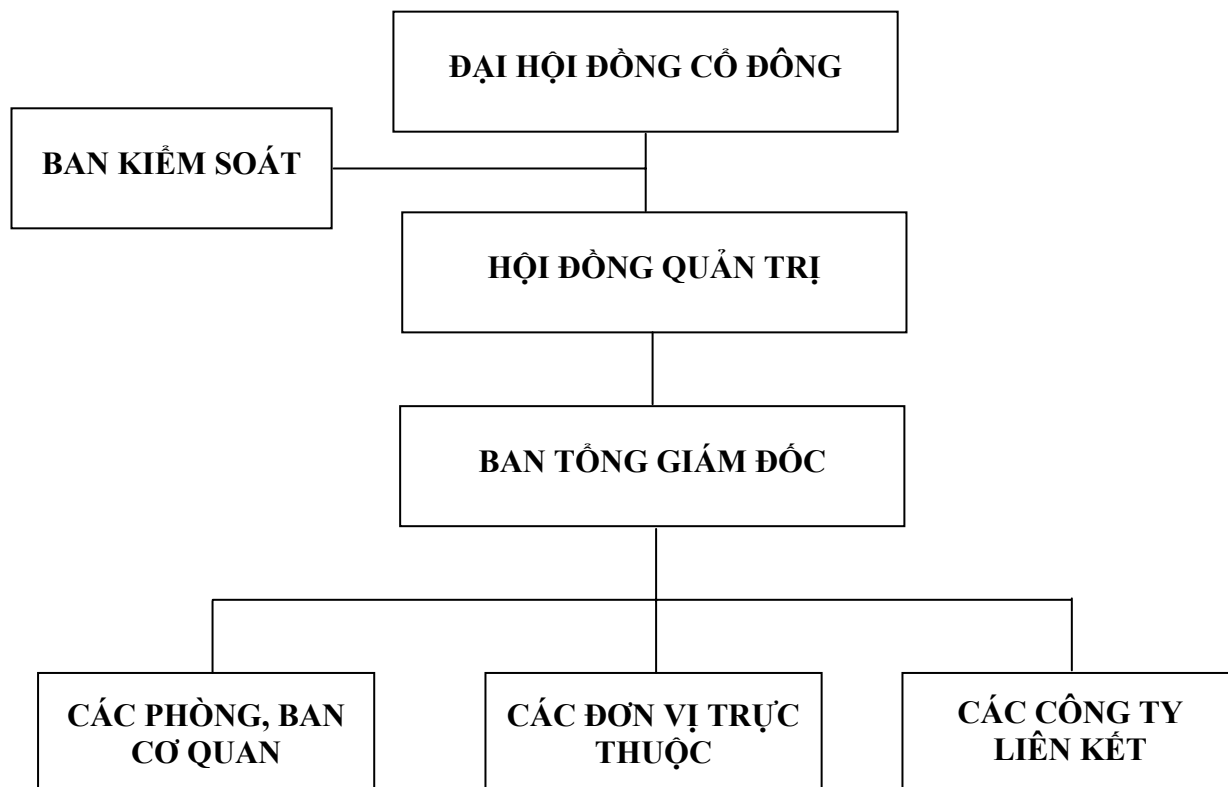
Ban Điều hành công trình:

- Tổ chức và điều hành dự án thi công xây lắp đảm bảo các yêu cầu tiến độ, chất lượng cũng như an toàn lao động và hiệu quả kinh tế.

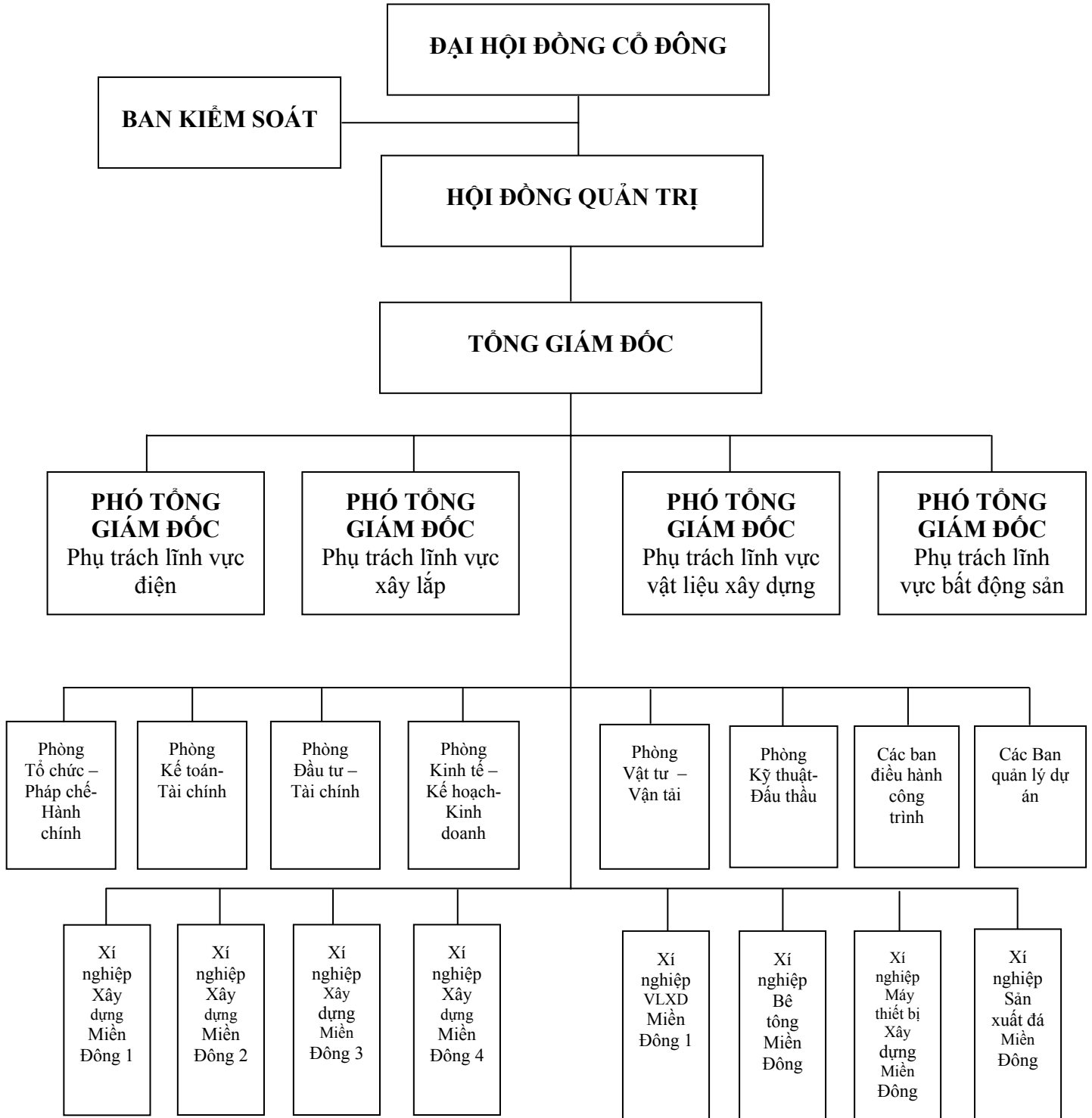
Ban quản lý dự án:

- Quản lý & Điều hành việc triển khai thực hiện Dự án đầu tư theo kế hoạch đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.
- Lập kế hoạch chi tiết để triển khai dự án đầu tư.
- Tổ chức Quản lý & Điều hành các Nhà thầu tham gia dự án để đảm bảo mục tiêu tiến độ, chất lượng, an toàn, chi phí của Dự án.
- Tham gia thương thảo, soạn thảo các hợp đồng kinh tế liên quan đến dự án
- Tổ chức, triển khai thực hiện các hợp đồng liên quan đến dự án đã được ký kết.

MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG CÔNG TY



**SƠ ĐỒ TỔ CHỨC
CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**



Các đơn vị trực thuộc:

STT	TÊN ĐƠN VỊ	HÌNH THỨC HOẠT ĐỘNG	CHỨC NĂNG
1	Xí nghiệp Xây dựng Miền Đông 1,2,3 và 4	Đơn vị sản xuất kinh doanh, hạch toán phụ thuộc trong công ty	Nhận thầu lại các công việc xây lắp mà công ty đã trúng thầu. Tìm kiếm, nhận thầu xây dựng, dịch vụ xây dựng các công trình xây lắp bên ngoài
2	Xí nghiệp Bê tông Miền Đông	Đơn vị sản xuất kinh doanh, hạch toán phụ thuộc trong công ty	Sản xuất bê tông thương phẩm, cấu kiện bê tông. Thực hiện các hợp đồng kinh tế do Công ty giao
3	Xí nghiệp Vật liệu Xây dựng Miền Đông 1	Đơn vị sản xuất kinh doanh, hạch toán phụ thuộc trong công ty	Sản xuất Gạch Tuynel (gạch xây 4 lỗ, gạch đinh, ngói), sét. Thực hiện các hợp đồng kinh tế do Công ty giao
4	Xí nghiệp Máy-Thiết bị xây dựng Miền Đông	Đơn vị sản xuất kinh doanh, hạch toán phụ thuộc trong công ty	Sản xuất, mua bán, cho thuê giàn giáo cốp pa và các sản phẩm cơ khí khác; mua bán, cho thuê máy móc thiết bị xây dựng; sản xuất, mua bán, gia công các loại khung nhà
5	Xí nghiệp Sản xuất đá Miền Đông	Đơn vị sản xuất kinh doanh, hạch toán phụ thuộc trong công ty	Khai thác khoáng sản; sản xuất mua bán vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng; trồng rừng và khai thác rừng

Các đơn vị liên kết:

STT	TÊN CÔNG TY	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH
1	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.
2	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.
3	Công ty cổ phần Phát triển Điện lực Việt Nam (VNPD)	Sản xuất kinh doanh điện.
4	Công ty Cổ phần Thủy Điện ĐăkR'Tih	Sản xuất kinh doanh điện.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần (có quyền biểu quyết) của Công ty tại thời điểm 17/12/2010:

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	SLCP SỞ HỮU	TỈ LỆ (%)
1	TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1, đại diện bởi:	Số 111 Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, Tp.HCM	1.913.494	19,33%
	Ông Nguyễn Văn Khóa		1.913.494	19,33%

Căn cứ theo giấy CNĐKKD số 3600256545 (số cũ 4703000311) do Sở KH & ĐT tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 12/4/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 18/6/2010, danh sách cổ đông sáng lập của Công ty như sau:

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	ĐỊA CHỈ
1	TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 (đại diện : Ông Nguyễn Văn Khóa)	1.913.494	Số 526 Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.
2	NGUYỄN VĂN KHÓA	209.881	289/B2 Nơ Trang Long, phường 13, Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.
3	NGUYỄN LƯƠNG QUÂN	132.925	410/10 Cách mạng tháng tám, phường 11, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.
4	TRẦN MẠNH TÂN	101.969	B19/4, KP 3, phường Bình Đa, TP.Biên Hòa, Đồng Nai.
5	VÕ HỒNG TRUNG	80.000	145, đường D5, phường 25, Q.Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.
6	TRẦN THẾ CUNG	111.506	116, Hoàng Diệu 2, phường Linh Chiểu, Quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 17/12/2010 như sau:

STT	Cổ đông	Số cổ phần sở hữu (Cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Trong nước	9.871.875	99,72%
2	Ngoài nước	28.125	0,28%
3	Cổ phiếu quỹ	0	0,00%
	Tổng	9.900.000	100,00%
1	Cá nhân	6.162.211	62,24%
2	Tổ chức	3.737.789	37,76%
3	Cổ phiếu quỹ	0	0,00%
	Tổng	9.900.000	100,00%

5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức niêm yết:

- 5.1. *Danh sách Công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối của Công ty Cổ phần Miền Đông:* không có
- 5.2. *Danh sách Công ty mà Công ty Cổ phần Miền Đông đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:* không có

5.3. Danh sách các công ty liên kết:

STT	TÊN CÔNG TY	VỐN ĐIỀU LỆ (triệu đồng)	TỶ LỆ GÓP VỐN	TRỤ SỞ CHÍNH
1	Công ty Cổ phần Miền Đông Đầu tư Hạ tầng	15.000	40,00%	Khu phố 3, Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.
2	Công ty Cổ phần Miền Đông Cơ khí Điện máy	5.000	40,00%	Áp 3A, Xã Khánh Bình, Huyện Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương.
3	Công ty Cổ phần Phát triển Điện lực Việt Nam (VNPD)	1.000.000	8,00%	Tầng 11, Tòa nhà 623, La Thành, Ba Đình, Hà Nội.
4	Công ty Cổ phần Thủy Điện ĐăkR'Tih	700.000	4,00%	Thị trấn Gia Nghĩa, Tỉnh Đăk Nông.

6. Hoạt động kinh doanh:

6.1 Các chủng loại sản phẩm, dịch vụ:

a) Lĩnh vực xây lắp:

Công ty Cổ phần Miền Đông là Công ty có bề dày thành tích trong lĩnh vực xây lắp từ năm 1986 đến nay. Công ty có nhiều kinh nghiệm trong việc thi công các công trình lớn, đặc biệt là công trình thủy điện và nhà cao tầng, kế thừa đội ngũ chuyên gia giàu kinh nghiệm và công nghệ thi công hiện đại. MDC được biết đến là một trong những đơn vị đầu tiên thi công các toà nhà cao tầng ở Việt Nam với những khách hàng có yêu cầu khắt khe về mặt kỹ thuật. MDC như một thương hiệu nổi tiếng dẫn đầu trong lĩnh vực thi công xây dựng nhà cao tầng gắn liền với những công trình quy mô lớn trong cả nước.

Riêng về lĩnh vực thi công các công trình thủy điện, MDC là đơn vị "thương hiệu" trong lĩnh vực này. Trong quá trình hình thành và phát triển MDC đã khẳng định vị thế và uy tín của mình với Tập đoàn điện lực Việt Nam thông qua các công trình thủy điện mà MDC trực tiếp thực hiện.

Để hoàn thành hàng loạt các công trình và dự án lớn như vậy MDC đã có được một đội ngũ hơn 100 cán bộ kỹ sư, kiến trúc sư, cán bộ quản lý chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm. Đây là yếu tố chủ đạo, cốt lõi làm nên những thành công của MDC trong những năm vừa qua. Đội ngũ này trong Công ty được bổ sung, huấn luyện, bồi dưỡng và đào tạo nâng cao trình độ nghiệp vụ thường xuyên đáp ứng đúng tiêu chuẩn quốc tế. Lực lượng lao động trực tiếp MDC hiện đang quản lý gần 1.000 công nhân xây dựng lành nghề thuộc tất cả các lĩnh vực thi công như phần thô, hoàn thiện,...được tổ chức, huy động tại gần 20 đội thi công chiến lược hoặc đội thi công vệ tinh cùng với hàng trăm kỹ thuật viên, kỹ sư, kiến trúc sư giám sát trực thuộc có nhiều kinh nghiệm.

MỘT SỐ CÁC CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU CÔNG TY THAM GIA THỰC HIỆN THI CÔNG XÂY LẮP TRONG CÁC NĂM QUA

STT	TÊN CÔNG TRÌNH	ĐỊA ĐIỂM
I	THI CÔNG CÁC CÔNG TRÌNH THỦY	

STT	TÊN CÔNG TRÌNH	ĐỊA ĐIỂM
DIỆN		
1	Thủy điện Trị An	Đồng Nai
2	Thủy điện Thác Mơ	Huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước
3	Thủy điện Hàm Thuận	Bình Thuận
4	Thủy điện Bắc Bình	Bình Thuận
5	Thủy điện Srê Pok 3	Đắk Lắk
6	Thủy điện Buôn Kuốp	Đắk Lắk
7	Thủy điện ĐắkRTih	Đắk Nông
8	Thủy điện Buôn Tua Srah	Đắk Nông
9	Thủy điện Bảo Lộc	Lâm Đồng
II THI CÔNG NHÀ CAO TẦNG		
1	Khách sạn Harbour View	Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
2	Sunwah Tower	Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
3	Thương xá Tax	Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
4	Khách sạn Hilton	Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
5	An Đông Plaza	Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh
6	Tòa nhà Hội sở chính ngân hàng Phương Nam	Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh
7	Khu liên hợp KSDV Pacific Garden	Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh
8	Chung cư Miếu Nổi 18 tầng	Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
9	Khách sạn Sài Gòn Nha Trang Yasaka	Tp. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
III CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG KHÁC		
1	Chung cư Thạnh Mỹ Lợi – Cheery	Quận 2, T.p Hồ Chí Minh
2	Dự án cải tạo và nâng cấp Cảng Sài Gòn	Quận 4, T.p Hồ Chí Minh
3	Khu thương mại Bình Điền	Quận 8, T.p Hồ Chí Minh
4	Chung cư Bùi Minh Trực	Quận 8, T.p Hồ Chí Minh
5	Chung cư kết hợp siêu thị Lakai (khung BTCT- Hoàn thiện)	Quận 10, T.p Hồ Chí Minh
6	Chung cư Phú Thọ	Quận 11, T.p Hồ Chí Minh
7	Khu nhà ở 14A Lạc Long Quân	Quận 11, T.p Hồ Chí Minh
8	Chung cư Đường 18	Quận Thủ Đức, T.p Hồ Chí Minh
9	Dự án lấn biển mở rộng thị xã Rạch Giá, Kiên Giang giai đoạn 1	Thị xã Rạch Giá, Kiên Giang
10	Dự án lấn biển mở rộng thị xã Rạch Giá, Kiên Giang giai đoạn 2	Thị xã Rạch Giá, Kiên Giang
11	Cụm công nghiệp dệt Bình An	Bình Dương
12	Nhà máy xay lúa mì Việt Nam	Bà Rịa - Vũng Tàu

b) Lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng:

Từ năm 2003, MDC đã xây dựng và đưa vào hoạt động nhà máy sản xuất gạch Tuynel (gạch xây 4 lỗ, gạch đĩnh, ngói) có công suất 25 triệu viên/năm và mỏ đất sét tại huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Đến nay thương hiệu gạch Tuynel Miền Đông đã được khẳng định trên thị trường thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh miền Đông Nam Bộ.

Ngoài ra, MDC còn thành lập Xí nghiệp Bê tông Miền Đông nhằm chuyên cung cấp bê tông cho các dự án thủy điện.

Trong năm 2009, MDC đã tiến hành đầu tư dự án về sản xuất vật liệu xây dựng: Mỏ đá Xây dựng Tân Mỹ. Dự án đã được hoàn tất về mặt pháp lý và đang được gấp rút triển khai. Dự kiến doanh thu từ khai thác đá sẽ được ghi nhận trong khoảng quý IV năm 2010.

c) Lĩnh vực đầu tư SXKD điện:

➤ MDC góp vốn đầu tư các nhà máy thủy điện:

❖ MDC đã tiến hành tham gia góp vốn cùng với EVN với tư cách là cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Phát triển Điện lực Việt Nam (VNPD) với tỷ lệ 8% trên vốn điều lệ 1.000 tỷ đồng. Các dự án thủy điện mà MDC đầu tư thông qua VNPD có thể kể đến như:

▪ Thủy điện Bắc Bình:

- Địa điểm xây dựng: nằm trên địa phận xã Phan Sơn và Phan Lâm huyện Bắc Bình, Tỉnh Bình Thuận;
- Công suất lắp máy: 33 MW;
- Điện lượng bình quân hàng năm: 147 triệu kwh;
- Hình thức đầu tư: Xây dựng - Sở hữu - Kinh doanh (BOO);
- Tổng mức đầu tư: 700 tỷ đồng;
- Tiến độ thực hiện: đã phát điện trong tháng 07 năm 2009.

▪ Thủy điện Khe Bó:

- Địa điểm xây dựng: Xã Tam Quang, huyện Tương Dương, Tỉnh Nghệ An, cách thành phố Vinh khoảng 160 km về phía Tây Bắc;
- Công suất lắp máy: 100 MW;
- Điện lượng bình quân hàng năm: 442,8 triệu kwh;
- Hình thức đầu tư: Xây dựng - Sở hữu - Kinh doanh (BOO);
- Tổng mức đầu tư: 3.000 tỷ đồng;
- Tiến độ thực hiện: phát điện trong quý IV năm 2011.

▪ Thủy điện Nậm Mả:

- Địa điểm xây dựng: Huyện Mèo Vạc, Tỉnh Hà Giang.
- Công suất lắp máy: 3,2 MW;
- Điện lượng bình quân hàng năm: 15 triệu kwh;
- Hình thức đầu tư: Sở hữu - Kinh doanh;
- Tổng mức đầu tư: 12 tỷ đồng;
- Tiến độ phát điện: từ năm 2006.

❖ MDC tham gia cùng với Công ty Cổ phần Thủy Điện ĐăkR’Tih đầu tư vào dự án

thủy điện ĐăkR’Tih với tỷ lệ 4%:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thủy Điện ĐăkR’Tih
 - Địa điểm xây dựng: xã Nhân Cơ huyện ĐăkR’Lập, xã Quảng Thành, huyện Đăk Nông và thị xã Gia Nghĩa tỉnh Đăk Nông;
 - Công suất lắp máy: 144 MW;
 - Điện lượng bình quân hàng năm: 640 triệu kwh;
 - Hình thức đầu tư: Xây dựng- Sở hữu- Kinh doanh (BOO);
 - Tổng mức đầu tư : 4.300 tỷ đồng;
 - Tiến độ thực hiện: phát điện trong quý II năm 2011.
- MDC là chủ đầu tư dự án nhà máy thủy điện Đa Dâng 3:
- Địa điểm xây dựng: huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.
 - Công suất lắp máy: 12 MW
 - Điện lượng bình quân năm: 56,6 triệu Kwh.
 - Hình thức đầu tư: Xây dựng - Sở hữu - Kinh doanh (BOO);
 - Tổng mức đầu tư: 374 tỷ đồng.
 - Tiến độ triển khai dự án: hoàn thành và đưa vào sử dụng tháng 12/2013.

d) Lĩnh vực kinh doanh hạ tầng - nhà ở:

Hướng đến mục tiêu là phát triển ổn định, bền vững và lâu dài ngoài ngành nghề hoạt động truyền thống, MDC đã thực hiện triển khai đầu tư các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản. Hai dự án đầu tiên Công ty đã thực hiện là Khu dân cư Long Bình Tân – Khu phố 2 với diện tích 4,9 ha, Khu phố 3 với diện tích 16,5ha. Thành công ngoài cả sự mong đợi, các dự án này đã được thị trường và giới đầu tư kinh doanh bất động sản đón nhận, đánh giá rất cao về tất cả các mặt như thiết kế, quy hoạch cũng như chất lượng thi công, thời gian thực hiện dự án... Với kết quả đạt được từ hai dự án trên, MDC đã tự tin và nhận được sự tin tưởng của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai khi giao cho MDC thực hiện dự án Khu đô thị mới Long Bình Tân với diện tích trên 37,28 ha, bao gồm: 3,8 ha đất chung cư cao tầng; 2,6 ha đất biệt thự, 7 ha nhà liên kế và bố trí tái định cư... Phần diện tích còn lại sẽ xây dựng các siêu thị lớn, trung tâm thương mại, tài chính, ngân hàng, trường học, bệnh viện và công viên. Dự án là một quy hoạch đồng bộ hội đủ tất cả các tiêu chuẩn của một khu dân cư cao cấp theo mô hình của các nước tiên tiến. Dự án có đến 16% diện tích (ước tính khoảng 6ha) là dùng để trồng cây xanh và làm công viên, 10,8 ha dùng để xây dựng đường giao thông. Vị trí của dự án nằm dọc theo quốc lộ 51, cách sân bay Long Thành 5 km, rất thuận tiện cho việc lưu thông từ Đồng Nai đi Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh miền Đông. Đối tượng khách hàng mà dự án nhắm đến là các chuyên gia và nhà đầu tư trong và ngoài nước đang công tác, làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Hiện nay, phần lớn các chuyên gia và nhà đầu tư này đều phải lưu trú ở Thành phố Hồ Chí Minh nên việc đi lại mất rất nhiều thời gian cũng các chi phí phát sinh. MDC hứa hẹn sẽ tạo dựng một khu quy hoạch kiểu mẫu theo tiêu chuẩn quốc tế từ dự án này bằng việc thuê Sino Pacific tư vấn thiết kế toàn bộ dự án. Sino Pacific là một công ty có tầm vóc quốc tế do Công ty CT & D Cayman và Tổng Công ty Xây dựng Trung Quốc CSCEC hợp tác thành lập. Một số các dự án Sino Pacific đã thực hiện như: Khu chế xuất Tân Thuận, Nhà máy

Điện Hiệp Phước và **Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng tại Việt Nam**. Dự án này đang được triển khai và được phân kỳ đầu tư thành 3 giai đoạn, dự kiến hoàn thành toàn bộ vào năm 2019. Khi dự án này hoàn thành sẽ kết nối khu phố 2, khu phố 3 và khu đô thị 2-3 thành một khu đô thị hoàn chỉnh và hiện đại. Đây sẽ là bước đột phá của MDC trong lĩnh vực đây tiềm năng này.

MỘT SỐ HÌNH ẢNH CÁC CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU

1. LĨNH VỰC XÂY LẬP

➤ **Xây dựng các nhà máy thủy điện**



Thủy điện Trị An



Thủy điện Thác Mơ



Thủy điện Hàm Thuận



Thủy điện Srê Pok 3



Thuỷ điện Buôn Tua Srah



Thuỷ điện Buôn Kuốp

➤ **Xây dựng nhà cao tầng**



Khách sạn Harbour View



Sunwah Tower



Chung cư Miếu Nổi 18 tầng



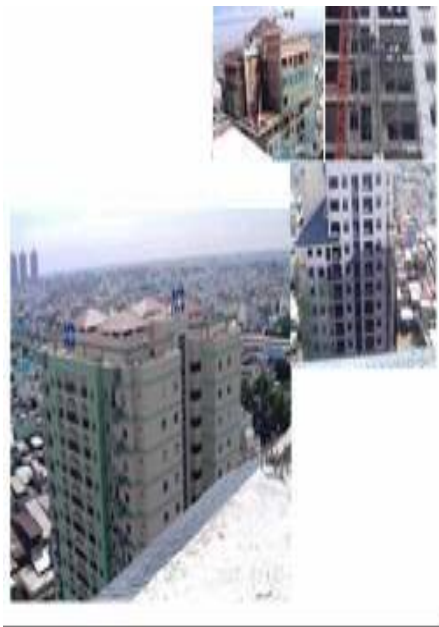
Chung cư Trịnh Thái Bình



Khách sạn Sài Gòn – Nha Trang



Thương xá Tax



Chung cư Lạc Long Quân

➤ **Xây dựng các công trình khác**



Chung cư Phú Thọ



Hồ cá Trí Nguyên



Bệnh viện Răng Hàm Mặt Tp. HCM



Nhà máy bột mì Việt Nam



Công trình lấn biển Kiên Giang

2. LĨNH VỰC SẢN XUẤT KINH DOANH ĐIỆN



Thủy điện Bắc Bình



Thủy điện Khe Bô



Thủy điện ĐăcRtìh

3. LĨNH VỰC SẢN XUẤT VẬT LIỆU XÂY DỰNG



Nhà máy gạch Tuynel



Mỏ đá xây dựng Tân Mỹ

4. LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN



Khu dân cư Long Bình Tân



Chung cư KDC Long Bình Tân

6.2 Sản lượng tiêu thụ, doanh thu từng nhóm sản phẩm, dịch vụ qua các năm:

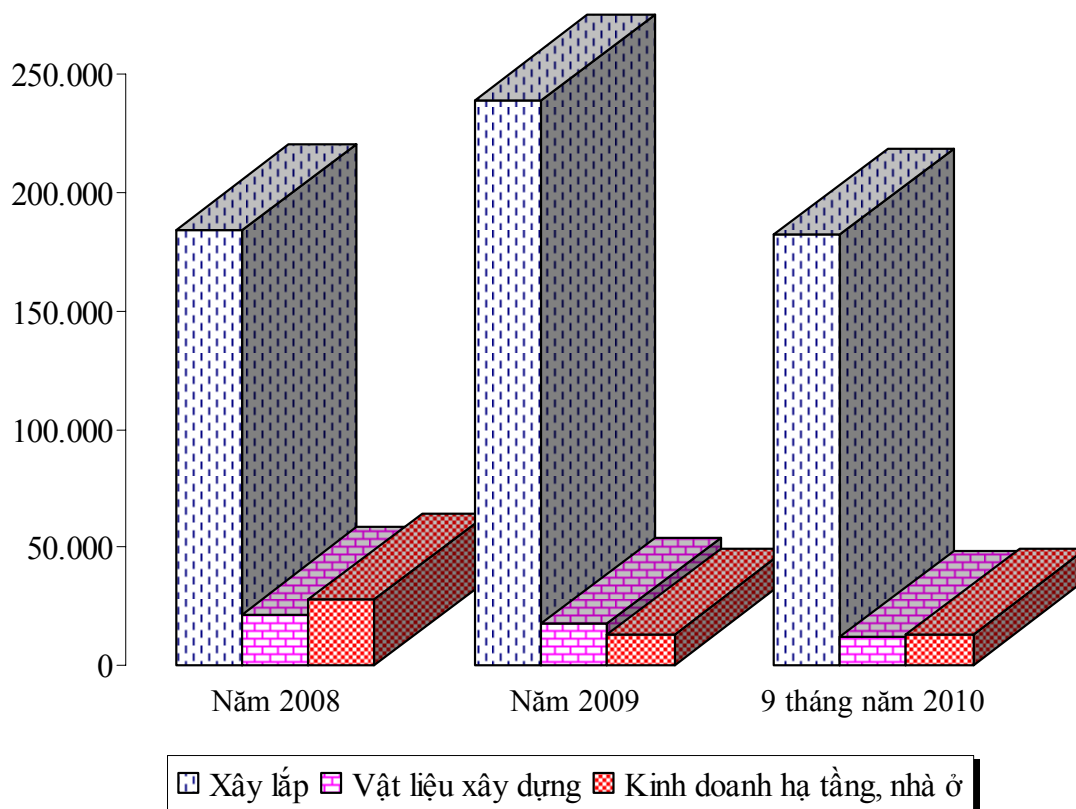
a. Doanh thu từng nhóm sản phẩm, dịch vụ qua các năm:

Khoản mục	Năm 2008		Năm 2009		Đơn vị tính: triệu đồng 9 tháng năm 2010	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Xây lắp	184.173	78,53%	238.335	88,62%	182.037	87,74%
Vật liệu xây dựng	22.017	9,39%	17.518	6,52%	12.060	5,81%
Kinh doanh hạ tầng, nhà ở	28.313	12,08%	13.072	4,86%	13.383	6,45%
Tổng cộng	234.503	100,00%	268.925	100,00%	207.480	100,00%

Nguồn: báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2008, 2009 và báo cáo 9 tháng năm 2010

Biểu đồ doanh thu các nhóm sản phẩm Công ty qua các năm

Đơn vị tính: triệu đồng



Nhận xét: Việc chuyển sang hoạt động theo hình thức cổ phần giúp cho MDC chủ động trong hoạt động kinh doanh. Trong giai đoạn 2007 – 2009, doanh thu Công ty không ngừng tăng nhanh với tốc độ tăng trưởng bình quân trên 16%. Cùng với sự gia tăng doanh số, MDC từng bước cơ cấu lại doanh thu của từng lĩnh vực theo hướng đa dạng hóa ngành nghề. Với quan điểm xác định lĩnh vực hoạt động xây lắp vẫn là nền tảng, MDC luôn duy trì nguồn thu chính từ hoạt động này, đồng thời phát triển các lĩnh vực có tỷ lệ lãi gộp cao: sản xuất VLXD và kinh doanh hạ tầng, nhà ở.

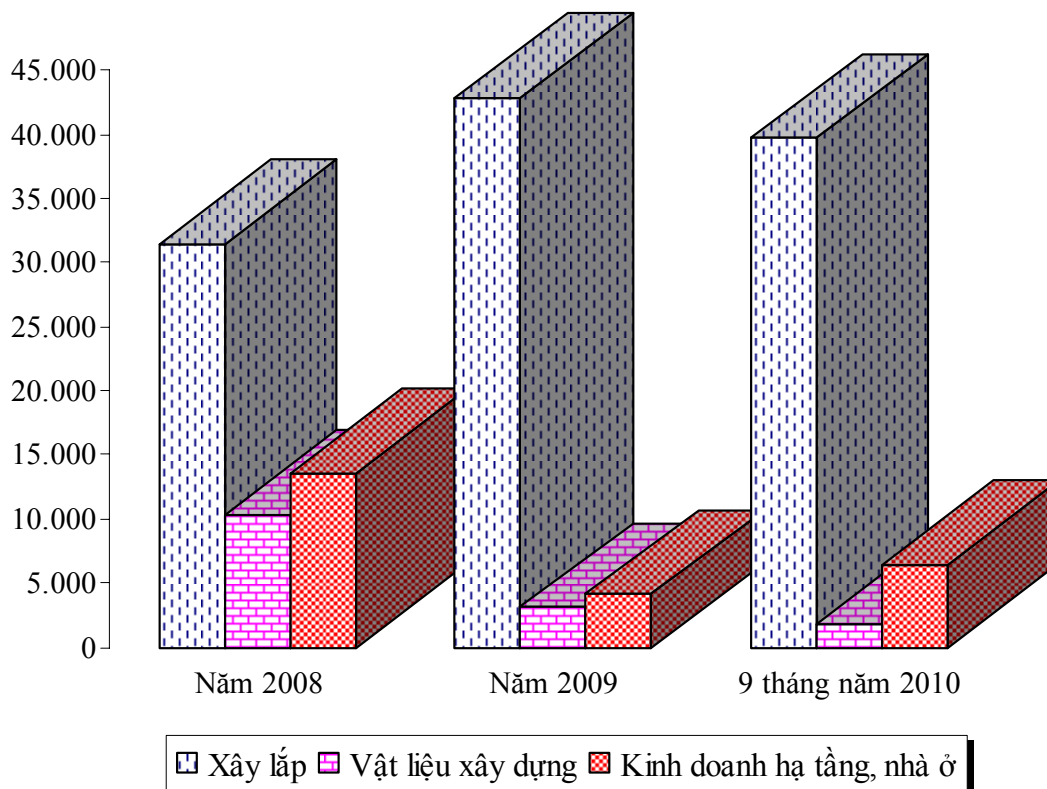
b. Lợi nhuận gộp từng nhóm sản phẩm, dịch vụ qua các năm:

Khoản mục	Năm 2008		Năm 2009		9 tháng năm 2010	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
	Xây lắp	31.480	56,87%	42.932	85,67%	39.715
Vật liệu xây dựng	10.306	18,63%	3.077	6,14%	1.797	3,75%
Kinh doanh hạ tầng, nhà ở	13.557	24,50%	4.101	8,19%	6.460	13,47%
Tổng cộng	55.343	100,00%	50.110	100,00%	47.972	100,00%

Nguồn: báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2008, 2009 và báo cáo 9 tháng năm 2010

Biểu đồ lợi nhuận gộp các nhóm sản phẩm Công ty qua các năm

Đơn vị tính: triệu đồng



Nhận xét: Lợi nhuận gộp trong giai đoạn năm 2007 – 2009 của Công ty luôn đạt ở mức cao. Kết quả trên cho thấy những năm 2007, 2008 và 2009 là bước đột phá về chiến lược phát triển kinh doanh của Công ty trong việc duy trì sự tăng trưởng ổn định lợi nhuận thu từ hoạt động xây lắp và phát triển các lĩnh vực tiềm năng là sản xuất vật liệu xây dựng và kinh doanh hạ tầng, nhà ở có tỷ lệ lợi nhuận gộp cao. Do vậy cơ cấu lợi nhuận gộp đã có sự thay đổi trong những năm gần đây theo hướng đồng đều hơn trong các ngành nghề kinh doanh của MDC.

6.3 Nguyên vật liệu:

a. Nguồn nguyên liệu:

- Đối với hoạt động xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng:

Xi măng, sắt thép, cát, đá, đất sét, sơn, gỗ, gạch xây dựng, bê tông và điện là nguyên vật liệu chính cho hoạt động sản xuất kinh doanh của MDC. Chi phí giá vốn sẽ bị biến động khi có sự thay đổi giá cả của các nhóm mặt hàng trên. Trong giai đoạn cuối năm 2007 đến đầu năm 2008, giá nguyên vật liệu liên tục tăng. Trong đó, giá thép xây dựng và xi măng là một trong những mặt hàng tăng mạnh nhất. Hơn nữa giá xăng dầu thường xuyên biến động tăng dẫn đến chi phí liên quan tăng nhanh. Điều này đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của MDC, mặc dù các hợp đồng nhận thầu xây lắp các công trình thủy điện của Công ty ký với chủ đầu tư đều có tính bù giá vật tư. Tuy nhiên, bước sang những

tháng cuối năm 2009 và đầu năm 2010, giá sắt thép và xi măng cũng như xăng dầu giảm, cộng với những biện pháp hỗ trợ, kích cầu của Chính phủ nên hoạt động của Công ty có nhiều thuận lợi. Ngoài ra, những VLXD do công ty sản xuất cũng chính là đầu vào ổn định cho hoạt động xây lắp của công ty, góp phần hạn chế sự biến động giá.

➤ Đối với hoạt động kinh doanh hạ tầng - nhà ở:

Yếu tố đầu vào chính là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất. Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu tư vấn và thi công các hạng mục công trình xây dựng trong dự án, trong đó, chi phí giải phóng mặt bằng chiếm tỷ trọng lớn. Trong năm 2009, Nghị định 69/2009/NĐ-CP ra đời quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định cư đã làm cho chi phí đền bù giải phóng mặt bằng thực hiện từ năm 2009 trở về sau tăng lên rất nhiều so với trước.

b. Sự ổn định của các nguồn cung ứng nguyên vật liệu:

Hơn 20 năm hoạt động, MDC đã xây dựng được một nền tảng dựa trên hệ thống các nhà cung cấp về nguyên vật liệu xây dựng và các nhà thầu phụ xuyên suốt quá trình hình thành và phát triển. Sự đảm bảo trong nguồn cung ứng nguyên vật liệu giúp MDC luôn ổn định trong hoạt động thi công, thời gian thực hiện công trình đúng cam kết và yêu cầu kỹ thuật với chủ đầu tư.

Nhằm tiến đến việc phát triển bền vững, ngay từ khi chuyển sang hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần, MDC đã từng bước thành lập các xí nghiệp và công ty thành viên với nhiệm vụ là thực hiện các công tác phụ trợ cho hoạt động xây lắp, đầu tư hạ tầng như: nhà máy gạch, mỏ sét, xí nghiệp bê tông,... Trong thời gian tới MDC sẽ đưa vào hoạt động mỏ đá Tân Mỹ tại Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với trữ lượng lớn và thời gian khai thác dài sẽ là nguồn cung nguyên liệu ổn định cho Công ty. Với chiến lược phát triển đồng bộ từ khâu nguyên liệu đầu vào, MDC hứa hẹn một chiến lược vững chắc, hiệu quả trong thời gian tới.

c. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu đến doanh thu và lợi nhuận:

Sự biến động giá cả nguyên vật liệu theo chiều hướng gia tăng trong thời gian ngắn sẽ làm cho kinh phí của các chủ đầu tư cùng các đơn vị thi công tăng theo. Điều này có thể làm cho số lượng và qui mô các dự án đầu tư giảm xuống, ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của các doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây dựng.

Để giảm thiểu ảnh hưởng của biến động giá các loại nguyên vật liệu, MDC luôn gắn kết hoạt động sản xuất kinh doanh với các nhà thầu phụ, nhà cung cấp chuyên nghiệp bằng các hợp đồng có giá cả hợp lý, phù hợp với chất lượng và thời gian thực hiện công trình.

Ngoài ra, đối với những loại nguyên vật liệu do các đơn vị trực thuộc sản xuất, MDC sẽ lên kế hoạch cho phù hợp với nhu cầu và năng lực sản xuất, bảo đảm tối đa hóa lợi nhuận cho Công ty mà vẫn tạo ra được giá chào thầu cạnh tranh với các đối thủ cùng ngành.

Riêng đối với các dự án là công trình thủy điện, MDC được quyết toán nguyên vật liệu chính với giá thực tế phát sinh nên ảnh hưởng về biến động giá của nguyên vật liệu đầu vào của hoạt động xây lắp thủy điện không lớn.

Mặt khác, do Việt Nam đã chính thức gia nhập WTO, nên các chính sách về thuế quan cũng sẽ thông thoáng hơn, giá cả các loại nguyên vật liệu ngoại nhập sẽ cạnh tranh hơn so với hiện nay. Vì vậy, giá của nguyên vật liệu xây dựng trong nước sẽ đứng trước sức ép cạnh tranh lớn, từ đó dẫn đến việc điều chỉnh giá cả, chất lượng, mẫu mã sản phẩm theo chiều hướng có lợi cho hoạt động của Công ty.

6.4 Chi phí sản xuất:

Tỷ trọng các khoản mục chi phí của Công ty so với doanh thu thuần:

Stt	Yếu tố chi phí	Đơn vị tính: triệu đồng					
		Năm 2008		Năm 2009		9 tháng năm 2010	
		Giá trị	% Doanh thu thuần	Giá trị	% Doanh thu thuần	Giá trị	% Doanh thu thuần
1	Chi phí giá vốn	179.159	76,40%	218.815	81,37%	159.508	76,88%
2	Chi phí bán hàng	1.749	0,75%	1.002	0,38%	584	0,28%
3	Chi phí quản lý	11.117	4,74%	13.746	5,12%	9.262	4,46%
4	Chi phí tài chính	17.209	7,34%	13.104	4,88%	9.625	4,64%
	Tổng cộng	209.234	89,23%	246.667	91,75%	178.979	86,26%

Nguồn: báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2008, 2009 và báo cáo 9 tháng năm 2010

Yếu tố chi phí có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, việc quản lý tốt trong công tác kiểm soát các yếu tố chi phí sản xuất dẫn đến giá thành sản phẩm, dịch vụ của Công ty sẽ cạnh tranh hơn so với các doanh nghiệp khác cùng ngành nghề. Do vậy sản phẩm của Công ty luôn có tính cạnh tranh cao.

6.5 Trình độ công nghệ:

MDC được biết đến là một trong những đơn vị thi công xây dựng hàng đầu Việt Nam về nhà cao tầng, công trình thủy điện, nhiệt điện với những yêu cầu khắc khe về mặt kỹ thuật cũng như tiến độ thi công. Do vậy, ngoài việc sở hữu một đội ngũ cán bộ giàu kinh nghiệm MDC còn phải trang bị các máy móc thiết bị thi công hiện đại có độ chính xác cao. Từ đó MDC có thể thi công các công trình đòi hỏi cao về an toàn lao động, tiến độ thi công và chất lượng công trình. MDC còn có khả năng thi công nền móng của các nhà cao tầng theo phương pháp tường chắn BARRETTE và cọc nhồi. Ngoài ra, Công ty đã tạo được sự khác biệt là đơn vị đi đầu trong việc tiếp nhận, phát triển công nghệ san lấp lấn biển.

MDC đã, đang và sẽ áp dụng công nghệ tiên tiến nhất vào lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng: dây chuyền sản xuất gạch Tuynel hiện đại và đồng bộ đang cho ra những sản phẩm có chất lượng ổn định; mỏ đá xây dựng đang được đầu tư những thiết bị hiện đại như: dây chuyền nghiền sàng đồng bộ mới 100% nhập khẩu từ Hàn Quốc công suất 250 tấn/giờ, hệ thống vận chuyển bốc xúc được đầu tư những thiết bị mới nhập khẩu từ Hàn Quốc và Nhật Bản.

MỘT SỐ MÁY MÓC THIẾT BỊ MDC ĐANG SỬ DỤNG

STT	TÊN TÀI SẢN	SỐ LƯỢNG	NGUYÊN GIÁ
	Máy móc thiết bị	1	18.290.034.096
1	Cầu bánh lốp KC – 4561	1	426.400.000
2	Cầu bánh xích 25 tấn	1	529.645.000
3	Cầu bánh xích 50 tấn	1	600.000.000
4	Cầu tháp Trung Quốc H3/36B	1	600.000.000
5	Cầu tháp KB – 403A	1	410.723.000
6	Cầu tháp MB – 652	1	2.586.636.853
7	Dây chuyền sản xuất gạch Tuynel	1	3.252.568.837
8	Máy bơm beton Putmeister BSA 1409D	1	2.109.085.940
9	Máy vận thăng lồng Hàn Quốc	1	497.107.622
10	Trạm trộn beton NIKKO	1	1.914.417.666
11	Trạm trộn beton ROBOOT	1	702.825.388
12	Chế tạo trạm trộn BT60m ³ /h Buôn Kuốp	1	1.263.556.552
13	Trạm trộn BT30m ³ /h	1	761.904.762
14	Xe tự trộn beton KAMAZ 60L – 6951	1	658.790.619
15	Xe tự trộn beton KAMAZ 60L – 6953	1	658.790.619
16	Xe tự trộn beton KAMAZ 60L – 6954	1	658.790.619
17	Xe tự trộn beton KAMAZ 60L – 6952		658.790.619

Nguồn: MDC

6.6 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới:

MDC đang triển khai đầu tư dự án mang tính trọng điểm là Mỏ đá xây dựng Tân Mỹ. Khi mỏ này đi vào hoạt động sẽ cung cấp ra thị trường các sản phẩm đá 1x2, 4x6, đá mi,... Ngoài ra, trong giai đoạn bóc tầng phủ, mỏ còn cung cấp thêm sét làm nguyên liệu sản xuất gạch.

Bên cạnh đó, nắm bắt được xu thế các sản phẩm VLXD ngày càng phải thân thiện với môi trường, MDC đã và đang nghiên cứu để sản xuất gạch không nung. Đây là loại gạch có nhiều ưu điểm hơn gạch nung thông thường như: nhẹ, cách nhiệt, hình thức đẹp và đặc biệt là rất thân thiện với môi trường do không sử dụng đất sét và không trải qua quá trình nung sấy.

Trong lĩnh vực kinh doanh hạ tầng nhà ở, công ty đang tập trung nghiên cứu cải tiến trong khâu thiết kế, thi công nhằm đưa ra sản phẩm là những khu đô thị tiện nghi, sang trọng, an ninh, môi trường sống trong lành với diện tích công viên cây xanh và công trình công cộng lớn.

6.7 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm và dịch vụ:

- Hệ thống quản lý chất lượng và chứng nhận chất lượng sản phẩm đang áp dụng:

Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2000: Công ty đã được Tổng cục tiêu chuẩn đo lường chất lượng – Trung tâm chứng nhận phù hợp tiêu chuẩn cấp chứng nhận đạt chuẩn chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 số HT 958.06.28 cho lĩnh vực xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp và thủy điện, quản lý dự án đầu tư xây dựng.



Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2000: Xí nghiệp Vật liệu Xây dựng Miền Đông 1 – đơn vị trực thuộc MDC - đã được Tổng cục tiêu chuẩn đo lường chất lượng – Trung tâm chứng nhận phù hợp tiêu chuẩn cấp chứng nhận đạt chuẩn chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 số HT 957.06.16 cho lĩnh vực sản xuất và cung ứng gạch đất sét nung.



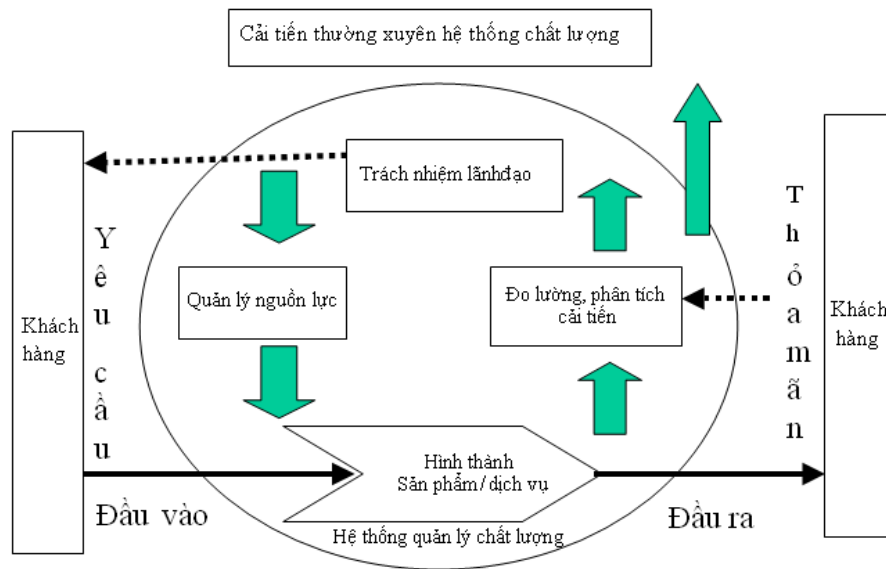
Chất lượng sản phẩm phải được đặt lên hàng đầu, đó luôn là tiêu chí của ban lãnh đạo MDC. Để kiểm soát được chất lượng sản phẩm cung cấp cho khách hàng, Công ty đã nhanh chóng tiến hành áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2000 tại tất cả các bộ phận của Công ty.

Bộ phận kiểm tra chất lượng là phòng Kỹ thuật đấu thầu, hoạt động độc lập và chuyên trách dựa trên những tiêu chí về kỹ thuật, độ an toàn của sản phẩm và tính thỏa mãn của khách hàng.

- Phòng Kỹ thuật đấu thầu: chịu trách nhiệm kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ của Công ty, thực hiện các công tác quản lý kỹ thuật và công tác giám sát chất lượng các công trình xây dựng.
- Đối với công tác quản lý kỹ thuật: Phòng phổ biến, hướng dẫn các đơn vị thành viên áp dụng các văn bản pháp luật do Nhà nước ban hành.
- Đối với công tác giám sát chất lượng: Phòng kỹ thuật đấu thầu kiểm tra, phát hiện xử lý các vi phạm kỹ thuật, chất lượng trong các khâu từ thiết kế đến thi công; kịp thời có mặt tại hiện trường, thực hiện công tác nghiệp vụ để xử lý sự cố; chủ trì lập phương án, cần thiết sẽ mời tổ chức giám định kiểm tra chất lượng.

b. Quy trình kiểm tra chất lượng sản phẩm:

Để đảm bảo sản phẩm sản xuất ra luôn đạt tiêu chuẩn tốt về chất lượng đồng nhất theo đúng các tiêu chuẩn kỹ thuật theo yêu cầu của khách hàng, Công ty luôn quan tâm chú trọng đến công tác kiểm tra chất lượng sản phẩm trước, trong và sau khi thực hiện theo sơ đồ sau:



6.8 Hoạt động Marketing:

Với phương châm “*chất lượng – uy tín – hiệu quả*” MDC không ngừng cải tiến các hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm đáp ứng ngày càng tốt hơn các yêu cầu mong đợi của khách hàng. Thông qua việc cung cấp sản phẩm có chất lượng ngày càng tốt hơn cho khách hàng với quan điểm “*lợi ích hài hòa*”, MDC từng bước khẳng định uy tín của mình trên thị trường trong và ngoài nước với thương hiệu “**MIỀN ĐÔNG**”. MDC nhanh chóng tạo cho khách hàng niềm tin, thương hiệu MDC được biết đến qua những yếu tố sau:

- Các công trình đã thực hiện:

Những công trình nhà cao tầng đầu tiên ở Thành phố Hồ Chí Minh được MDC thực hiện rất thành công. Cho đến nay các công trình này vẫn giữ được sự bền vững và là những công trình điển hình về kiến trúc hiện đại của khu vực trung tâm thành phố. Bằng việc thi công thành công các công trình trọng điểm này, thương hiệu MDC ngày càng được biết đến như một giải pháp hoàn hảo trong việc thi công các công trình cao tầng.

Về lĩnh vực xây dựng các công trình thủy điện, MDC đã khẳng định được “thương hiệu” trong lĩnh vực này. Hầu hết các công trình thủy điện ở Tây Nguyên và Đông Nam Bộ đều do MDC thi công các hạng mục quan trọng.

- Văn hóa Công ty :

Được thành lập và đi vào hoạt động từ năm 1986, hơn 20 năm qua MDC đã xây dựng cho mình những giá trị nhất định. Một trong những giá trị ấy là văn hóa của MDC. Lãnh đạo Công ty luôn quan niệm văn hoá Công ty là nguồn tài sản vô hình lớn nhất mà mỗi doanh nghiệp muốn phát triển và tồn tại đều phải chú tâm gây dựng, phát triển và giữ gìn. Do vậy văn hoá Công ty luôn được giữ gìn và phát triển qua các thời kỳ, tạo động lực và là nền tảng cho MDC phát triển vững chắc. Thế hệ nối tiếp thế hệ, điều đó chúng ta có thể thấy khi trong danh sách cán bộ công nhân viên với tuổi đời trải dài từ 30 đến 55 tuổi với thời gian gắn bó cùng MDC trung bình từ 8 – 15 năm chiếm 70% tổng số người lao động. Tất cả những con người này đều thấm nhuần về đạo đức nghề nghiệp, niềm tin và lòng tự hào về Công ty.

- Chính sách thị trường và khách hàng:

Bên cạnh việc đa dạng hóa ngành nghề, MDC hướng tới những khách hàng riêng biệt cho từng lĩnh vực mà Công ty đang cung cấp. Với các dự án nhà cao tầng, khách hàng MDC hướng đến vẫn là các nhà đầu tư nước ngoài. Đây là phân khúc giàu tiềm năng tuy bị cạnh tranh gay gắt bởi các Công ty xây dựng lớn trong nước cũng như những nhà thầu từ nước ngoài. Tuy nhiên, với những gì MDC đã làm được trong lĩnh vực này, Công ty tin rằng việc tìm kiếm khách hàng là không quá khó khăn. Bằng việc xây dựng mối quan hệ hợp tác lâu dài, EVN luôn xem MDC là sự lựa chọn hàng đầu trong công tác thi công các công trình thủy điện. Thông qua vị thế của MDC tạo được từ mảng xây lắp, các hoạt động trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng và kinh doanh hạ tầng đã nhận được sự tin tưởng từ khách hàng. Các dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư vừa qua thực hiện rất thành công, tạo tiền đề cho công ty triển khai khu đô thị 2-3 Long Bình Tân, thành phố Biên Hoà, Đồng Nai. Trong tương lai gần, khi dự án này hoàn thành, khách hàng có thể tìm thấy nơi đây một không gian sống hiện đại và thân thiện, xứng đáng với tầm vóc của Đồng Nai - một trong những trung tâm công nghiệp của đất nước.

- Giá cả :

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.

- Chính sách quảng bá thương hiệu:

Với bề dày lịch sử hình thành và phát triển, thương hiệu MDC đã được khẳng định. Thương hiệu này luôn gắn liền với những công trình và sản phẩm chất lượng cao. Những danh hiệu, bằng khen mà MDC đã đạt được trong suốt quá trình hoạt động là những minh chứng tiêu biểu về uy tín của thương hiệu MDC. Các thành tựu đã đạt được gồm:

- Huân chương lao động hạng Nhất năm 2006.
- Huân chương lao động hạng Nhì năm 1999.
- Huân chương lao động hạng Ba năm 1989.
- Huy chương vàng chất lượng công trình xây dựng Việt Nam năm 2004 cho công trình “Trung tâm Răng Hàm Mặt Thành phố Hồ Chí Minh”.
- Huy chương vàng chất lượng công trình xây dựng Việt Nam năm 2004 cho công trình “Hội sở chính Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Nam”.
- Huy chương vàng chất lượng công trình xây dựng Việt Nam năm 2002 cho công trình “Nhà máy xay lúa mỳ Việt Nam, Khu công nghiệp Mỹ Xuân A, gói thầu 4B”.
- Huy chương vàng chất lượng công trình xây dựng Việt Nam năm 1996 cho công trình “Nhà máy thuốc lá Đồng Nai”.

- Huy chương vàng chất lượng công trình xây dựng Việt Nam năm 1995 cho công trình “Nhà máy điều khiển thủy điện thác Mơ, tỉnh Sông Bé”.
- Chính phủ tặng cờ “Đơn vị dẫn đầu phong trào thi đua năm 2009”.

Bên cạnh đó, công ty đã và đang thực hiện chiến lược quảng bá thương hiệu với mục tiêu đưa thương hiệu MDC sánh ngang tầm với thương hiệu của các tập đoàn cùng ngành nghề thông qua việc thuê đơn vị tư vấn chuyên nghiệp tư vấn phát triển thương hiệu, xây dựng trang web chất lượng cao, tổ chức hội nghị giới thiệu cơ hội đầu tư vào MDC, các hãng truyền thông trung ương và địa phương cũng đã thực hiện những phóng sự tài liệu về những thành tích và đóng góp của Miền Đông.

Ngoài ra, hình ảnh MDC còn biết đến thông qua việc thể trách nhiệm xã hội với mong muốn chia sẻ một phần khó khăn, bằng các hoạt động nhân đạo, tài trợ học bổng cho sinh viên nghèo vượt khó, vận động CBNV Công ty thể hiện tinh thần tương thân tương ái, đóng góp hỗ trợ đồng bào lũ lụt, thiên tai, xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, phụng dưỡng các bà mẹ Việt Nam anh hùng....

6.9 Nhãn hiệu hàng hóa và đăng ký bảo hộ:

Logo Công ty: 

MDC đang làm thủ tục đăng ký nhãn hiệu độc quyền với Cục sở hữu trí tuệ thuộc Bộ Khoa học và Công nghệ.

6.10 Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết:

- ❖ Các hợp đồng lớn đang thực hiện:

STT	TÊN CÔNG TRÌNH	GIÁ TRỊ (triệu đồng)	TIỀN ĐỘ	ĐỊA ĐIỂM	CHỦ ĐẦU TƯ
1	Chung cư Đường 18	78.412	12/2010	TP.HCM	Công ty Thái Bình Dương
2	Công trình thủy lợi Tây Ninh	12.280	11/2010	Tây Ninh	BQL tiểu dự án Dầu Tiếng, Tây Ninh
3	Chung cư Thạnh Mỹ Lợi	93.253	10/2011	TP.HCM	Công ty Hoàng Quân
4	Thủy điện Buôn Kuốp	230.000	2010	Đắk Lắk	EVN
5	Thủy điện Srê Pok 3	250.000	2010	Đắk Lắk	EVN
6	Thủy điện Buôn Tua Srah	96.000	2010	Đắk Nông	EVN
7	Thủy điện ĐăkR’Tih	256.300	6/2011	Đắk Nông	Công ty Cp Thủy điện ĐăkR’Tih

Nguồn: MDC

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất:

7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong các năm 2008, 2009 và 9 tháng năm 2010:

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Đơn vị tính: ngàn đồng	
			% tăng, giảm năm 2009 so với năm 2008	9 tháng năm 2010
Vốn điều lệ	66.000.000	82.500.000	25,00%	99.000.000
Tổng tài sản	333.093.231	362.700.397	8,89%	395.145.469
Doanh thu thuần	234.502.809	268.925.617	14,68%	207.479.956
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	27.710.594	24.554.271	-11,39%	30.652.145
Doanh thu tài chính	2.441.466	2.295.261	-5,99%	2.151.713
Lợi nhuận khác	(91.355)	5.245.125		1.631.498
Lợi nhuận trước thuế	27.619.239	29.799.396	7,89%	30.856.635
Số thuế TNDN phải nộp	4.349.014	4.767.712		4.615.381
Lợi nhuận sau thuế	23.301.639	25.022.462	7,38%	26.241.254
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	4.027	3.789	-5,91%	2.650
Tỷ lệ chi trả cổ tức	20%	20%		13%

Nguồn: báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2008, 2009 và báo cáo 9 tháng năm 2010

7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2009 và 9 tháng đầu năm 2010:

Tác động của cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu trong giai đoạn năm 2008 - 2009 đã ảnh hưởng đến tốc độ phát triển của các nền kinh tế thế giới và Việt Nam. Năm 2009 là năm đánh dấu sự suy giảm GDP xuống mức thấp điều này ảnh hưởng không nhỏ đến sự tăng trưởng của các ngành chủ chốt của nền kinh tế trong đó có lĩnh vực xây dựng cơ bản. Nhiều dự án xây dựng bị đình trệ, dòng tiền chuyển vào lĩnh vực xây dựng hạ tầng tiếp tục bị cắt giảm.

Lạm phát xảy ra ở mức cao đã làm gia tăng giá cả của hàng loạt nguồn nguyên liệu đầu vào đã gây tác động tiêu cực đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

Mức độ ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng càng rõ nét nhất trong gian đoạn đầu năm 2009, doanh số thị trường nhà đất liên tục sụt giảm, hàng loạt các dự án xây dựng hạ tầng thiếu vốn.

Tuy 2009 là năm có nhiều biến động khách quan làm ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động sản xuất của hầu hết các doanh nghiệp. Nhưng với MDC là không đáng kể, kết quả kinh doanh năm 2009 rất đáng khích lệ:

- Doanh thu thuần đạt 268.925 triệu đồng tăng 14,68%.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 22.304 triệu đồng, tăng 7,38% so với năm 2008.

Ngày 08/5/2010, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 đã thông qua kế hoạch lợi

nhuận sau thuế của năm 2010 là 25.490 triệu đồng. Theo báo cáo tài chính tại ngày 30/09/2010, lợi nhuận sau thuế của MDC là 26.241 triệu đồng, đạt 102,95% kế hoạch lợi nhuận đề ra.

Những thuận lợi và khó khăn có thể ghi nhận như sau:

- **Những nhân tố thuận lợi:**

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được đảm bảo phát triển bền vững trong thời gian tới do các dự án đầu tư về hạ tầng – nhà ở đang kinh doanh rất hiệu quả, tạo dòng tiền về đều đặn cho công ty. Bên cạnh đó mảng xây lắp, công ty có một lượng lớn các công trình thi công chuyển tiếp cho các năm tiếp theo.
- Công ty đang sở hữu và áp dụng một cách hữu hiệu hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2000 nhằm tạo ra hiệu quả tích cực đến nhiều mặt hoạt động của Công ty.
- Luôn nhận được sự tin tưởng từ các khách hàng truyền thống, đặc biệt là EVN trong lĩnh vực thi công các công trình năng lượng. Về thi công các dự án thủy điện đường như Công ty không có đối thủ cạnh tranh.
- Cùng với việc Việt Nam gia nhập WTO, nhu cầu đầu tư của các nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam trên các lĩnh vực ngày càng lớn, do đó nhu cầu xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp đã, đang và sẽ tăng cao, nhất là nhu cầu xây dựng hạ tầng, nhà ở, cao ốc tại các khu vực kinh tế trọng điểm của đất nước như: Hà Nội, TPHCM, Đà Nẵng.
- Đội ngũ cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm, thiết bị máy móc hiện đại đảm bảo thực hiện mọi công trình và những đòi hỏi khắc khe về kỹ thuật cao của khách hàng.
- Ban lãnh đạo chủ chốt có năng lực, trình độ, tâm huyết và gắn bó với Công ty.
- Có một chiến lược cụ thể phù hợp với chính sách của Đảng và Nhà nước, quy hoạch của chính quyền địa phương dựa trên năng lực và xu hướng phát triển của MDC. Việc duy trì các thế mạnh sẵn có và phát triển đa dạng các ngành nghề thể hiện bước đi lâu dài, đúng đắn của toàn thể lãnh đạo cũng như cán bộ công nhân viên Công ty.

- **Những nhân tố khó khăn:**

- Tình hình giá cả nguyên liệu đầu vào như xăng dầu, chi phí vận chuyển cũng như một số vật tư xây dựng biến động mạnh có xu hướng tăng trong thời gian gần đây phần nào có ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm, dịch vụ và lợi nhuận của công ty.
- Nhiều tập đoàn và công ty xây dựng lớn trong và ngoài nước đã và đang có nhu cầu đầu tư tại Việt Nam, do đó thị trường xây dựng sẽ có những cạnh tranh gay gắt đặc biệt là lĩnh vực xây lắp.
- Công ty gặp nhiều khó khăn trong việc thu hồi vốn từ các dự án thi công do thủ tục thanh quyết toán kéo dài dẫn đến thu hồi vốn chậm trong khi MDC rất cần vốn để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh nên phải vay từ các tổ chức tín dụng.
- Lĩnh vực kinh doanh hạ tầng, nhà ở cũng gặp không ít khó khăn do các chính sách đền bù, giải tỏa, quy hoạch làm cho thời gian thực hiện dự án kéo dài gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Với vốn điều lệ hiện tại, MDC khó có thể đáp ứng được nhu cầu sản xuất kinh doanh và đầu tư ngày càng tăng. Hiện tại, Công ty đã và đang triển khai một loạt các dự án lớn phải huy động vốn từ các tổ chức tín dụng. Đây cũng chính là nguyên nhân làm cho số dư nợ vay hàng năm của MDC luôn cao, điều này kéo theo chi phí tài chính phát sinh hàng năm lớn, tác động trực tiếp đến lợi nhuận của Công ty.

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:

8.1. Vị thế của Công ty trong ngành:

MDC ngày càng có những phát triển vượt bậc, từng bước khẳng định thương hiệu và tạo lập được một thị trường nhất định, tạo mối gắn kết với những khách hàng truyền thống, đối tác chiến lược hàng đầu Việt Nam. MDC đang tập trung phát triển các lĩnh vực: sản xuất vật liệu xây dựng, SXKD điện và kinh doanh hạ tầng - nhà ở. Với chiến lược phát triển bền vững, trong thời gian tới MDC vẫn duy trì mảng hoạt động truyền thống là xây lắp, đồng thời từng bước phát triển các hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng và kinh doanh hạ tầng - nhà ở. Đây là những ngành nghề có lợi nhuận gộp cao nhằm tạo sự tăng trưởng đột biến cho Công ty trong tương lai. Từ đó nâng vị thế Công ty lên ngày càng cao. So với giai đoạn đầu khi chuyển sang hoạt động theo hình thức cổ phần, MDC đã có những sự tiến triển đáng kể, cụ thể:

❖ Năng lực tài chính:

Tính đến ngày 31/12/2009, tổng tài sản của MDC là 362.700.397.469 đồng, tăng 29.607.166.165 đồng, tương đương 8,89% so với đầu năm 2009. Số dư của khoản mục Vốn chủ sở hữu tăng từ 109.467.019.931 đồng lên 136.427.337.943 đồng khi kết thúc năm tài chính 2009. Vốn điều lệ của MDC không ngừng tăng nhanh. Năm 2009, thị trường vốn đang trong giai đoạn gặp rất nhiều khó khăn nhưng MDC vẫn thực hiện việc chào bán cổ phiếu thành công với giá trị tính theo mệnh giá là 33 tỷ đồng. Kết thúc đợt chào bán, MDC đã thu được gần 20 tỷ đồng thặng dư vốn góp phần làm tăng giá trị của Công ty. Ngoài ra, bằng việc chào bán ra cho các đối tác là các tổ chức tài chính chuyên nghiệp, MDC đã khẳng định giá trị của mình đồng thời đa dạng hóa cơ cấu cổ đông nhằm tạo tính thanh khoản cũng như sự hấp dẫn của cổ phiếu MDC.

❖ Mức độ nhận biết của khách hàng:

MDC có trên 20 năm hình thành và phát triển, đến nay MDC được khách hàng biết đến là nhà đầu tư có kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh hạ tầng – nhà ở, là doanh nghiệp SXKD vật liệu xây dựng có uy tín và là thương hiệu hàng đầu về xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng.

❖ Nguồn nhân lực:

Kế thừa từ Công ty Xây dựng Thủy điện Trị An, MDC là một tập thể với những con người nhiệt huyết với nghề. Ban điều hành và cán bộ chủ chốt rất giàu kinh nghiệm cũng như có năng lực lãnh đạo, quản lý Công ty. Công ty có một đội ngũ kỹ sư, cán bộ kỹ thuật và lực lượng công nhân có tay nghề cao, sẵn sàng đáp ứng mọi đòi hỏi khắt khe của khách hàng.

Công ty có được sự thống nhất, xuyên suốt từ vị trí lãnh đạo cao nhất đến những người công nhân là lao động trực tiếp tạo ra sản phẩm dịch vụ cho MDC. Với một môi trường làm việc thân thiện, chế độ đãi ngộ phù hợp, đội ngũ cán bộ có trình độ luôn được duy trì

và nâng cao về chất lẫn về lượng. Từ đó, MDC có thể đưa ra những sản phẩm và dịch vụ tốt nhất của mình để phục vụ khách hàng.

**MỘT SỐ CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CỦA NĂM 2009 SO VỚI CÁC
DOANH NGHIỆP CÙNG NGÀNH:**

CHỈ TIÊU	MDC	CTD	HBC	HDC	NBB (*)	SC5 (*)
Vốn điều lệ bình quân (triệu đồng)	74.250	184.500	151.195	92.570	154.000	103.200
Doanh thu thuần (triệu đồng)	268.926	1.962.328	1.763.456	304.686	342.953	1.140.054
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	25.022	228.100	49.175	77.325	93.598	37.611
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	136.438	1.101.159	575.506	197.577	607.005	235.402
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần (%)	9,30	11,62	2,79	25,38	27,29	3,30
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ (%)	30,33	123,63	32,52	83,53	60,78	36,44
ROA (%)	6,90	12,87	3,63	9,88	5,55	2,65
ROE (%)	18,34	20,71	8,54	39,14	15,42	15,98
EPS (đồng)	3.789	12.516	3.195	7.117	6.141	3.572

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2009 công bố trên HOSE

(*): Số liệu lấy từ báo cáo tài chính hợp nhất

8.2. Triển vọng phát triển của ngành:

Hoạt động kinh doanh của công ty đang tập trung vào các lĩnh vực: sản xuất vật liệu xây dựng; đầu tư hạ tầng đô thị - nhà ở, đầu tư sản xuất kinh doanh điện và xây dựng. Trong đó, MDC luôn xác định đầu tư sản xuất kinh doanh điện là đầu tư lâu dài cho tương lai. Riêng hoạt động kinh doanh hạ tầng đô thị - nhà ở sẽ tạo nên sự phát triển đột biến khi có điều kiện thuận lợi. Chiến lược phát triển này giúp MDC hạn chế rủi ro do mảng kinh doanh bất động sản gặp phải khi thị trường khó khăn đồng thời khai thác triệt để khả năng tạo ra lợi nhuận cao từ hoạt động này khi thị trường địa ốc nóng lên.

a. Ngành xây dựng và vật liệu xây dựng:

Sự phát triển của ngành xây dựng luôn đi cùng với tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế. Việt Nam đang phấn đấu trở thành môi trường đầu tư hấp dẫn trong khu vực và trên thế giới, phấn đấu trở thành nước công nghiệp vào năm 2020. Và một trong những điều kiện quan trọng cho định hướng này là cơ sở hạ tầng quốc gia. Theo dự báo của Ngân hàng Thế giới (WB), tổng nhu cầu vốn xây dựng hạ tầng cơ sở đô thị ở Việt Nam đến năm 2010 là 17,3 tỉ USD, đến năm 2020 là 46,1 tỉ USD. Để đáp ứng các mục tiêu mà Việt Nam đã đặt ra đối với phát triển hạ tầng đô thị từ các năm 2006-2020, ước tính chưa đầy đủ của WB cho thấy vốn đầu tư vào hạ tầng cơ sở đô thị chiếm khoảng 15-20% tổng GDP của Việt Nam, chưa kể các hạ tầng liên tỉnh lớn của Việt Nam. Theo báo cáo Phát triển Việt Nam 2007 của ngân hàng Thế giới, đầu tư hàng năm của Việt Nam vào cơ sở

hạ tầng chiếm từ 9-10% GDP (tỉ lệ cao nhất so với tiêu chuẩn quốc tế). Tuy nhiên, cả Ngân hàng Thế giới và Ngân hàng Phát triển Châu Á đều cho rằng, để duy trì tỉ lệ hiện tại, Việt Nam nên tăng đầu tư vào cơ sở hạ tầng đến 11-12% trong tổng GDP. Để đạt được mục tiêu trở thành quốc gia công nghiệp phát triển vào năm 2020, Việt Nam phải xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng hiện đại và toàn diện. Giai đoạn 2007-2008, đất nước cần khoảng 30 tỉ USD/năm để phát triển cơ sở hạ tầng.

Do vậy, tiềm năng phát triển của ngành vật liệu xây dựng là rất lớn. Nhận thấy cơ hội phát triển của ngành VLXD, công ty đã mạnh dạn đầu tư dự án mỏ đá xây dựng Tân Mỹ.

b. Ngành điện:

❖ Chiến lược phát triển ngành điện cho tới năm 2010, định hướng tới năm 2020:

Nhằm định hướng cho quá trình phát triển ngành điện Việt Nam, ngày 5/10/2004 Thủ tướng Chính phủ đã ký quyết định 176/2004/QĐ-TTG phê duyệt Chiến lược phát triển ngành điện Việt Nam giai đoạn 2004 - 2010, định hướng đến 2020 với một số nội dung cơ bản như sau:

- Mục tiêu phát triển của ngành Điện Việt Nam đến năm 2010 là: sử dụng tốt các nguồn thủy năng (kết hợp với thủy lợi), khí và than để phát triển cân đối nguồn điện nhằm đi đến việc có thể đáp ứng đầy đủ nhu cầu điện cho phát triển kinh tế - xã hội. Phần đầu đến năm 2010 đạt sản lượng từ khoảng 88 đến 93 tỷ kWh và năm 2020 đạt sản lượng từ 201 đến 250 tỷ kWh.
- Đẩy nhanh chương trình đưa điện về nông thôn, miền núi, phần đầu đến năm 2010 đạt 90% số hộ dân nông thôn có điện, đến năm 2020 đạt 100% số hộ dân nông thôn có điện.
- Ưu tiên phát triển thủy điện, nhất là các công trình có lợi ích tổng hợp (cấp nước, chống lũ, chống hạn...). Khuyến khích đầu tư các nguồn thủy điện nhỏ với nhiều hình thức để tận dụng nguồn năng lượng sạch, tái sinh này. Trong khoảng 20 năm tới sẽ xây dựng hầu hết các nhà máy thủy điện tại những nơi có khả năng xây dựng. Dự kiến đến năm 2020 tổng công suất các nhà máy thủy điện khoảng 13.000 - 15.000 MW.
- Phát triển đồng bộ nguồn và lưới điện theo hướng hiện đại. Phát triển thủy điện, nhiệt điện than, nhiệt điện khí, điện nguyên tử..., kết hợp trao đổi, liên kết lưới điện với các nước trong khu vực. Tổng công ty Điện lực Việt Nam chỉ đầu tư những công trình phát điện có công suất từ 100 MW trở lên, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp khác đầu tư các công trình có công suất nhỏ hơn. Phát triển nhanh, đồng bộ, hiện đại hệ thống truyền tải, phân phối nhằm nâng cao độ tin cậy, an toàn cung cấp điện và giảm tổn thất điện năng.

Trong những năm gần đây, cung cầu ngành điện luôn ở mức thiếu cân đối, tình trạng thiếu điện liên tiếp xảy ra. Hiện nay, tính bình quân điện trên đầu người ở Việt Nam vào loại thấp trong khu vực: 500kWh/người/năm. Đến 2020, khi VN cơ bản trở thành nước công nghiệp, thì lúc đó, bình quân đầu người phải đạt trên 2.000kWh/người/năm, gấp 4

lần hiện nay. Như vậy, để có đủ điện, dự báo mức công suất tối thiểu phải đạt đến năm 2020 là gấp 4 lần công suất hiện nay (khoảng từ 48.000 MW-50.000MW). Nếu cộng thêm 20% công suất dự phòng, thì Việt Nam phải có tổng công suất của hệ thống điện lên tới 55.000-60.000MW, trong đó, lượng công suất tăng thêm là 43.000 MW-48.000MW.

Từ những thông tin ở trên cho chúng ta thấy một bức tranh toàn cảnh về triển vọng phát triển của ngành đầu tư, sản xuất kinh doanh điện rất khả quan.

c. Ngành kinh doanh hạ tầng và nhà ở:

Theo Quyết định phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15m² sàn vào năm 2010 và 20m² sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Nhằm thực hiện theo chỉ đạo của Chính phủ, tại kỳ họp lần thứ 13 HĐND tỉnh khoá VII, UBND tỉnh Đồng Nai đã trình HĐND tờ trình về Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2006-2010 và định hướng đến 2020. Theo đó, đến cuối năm 2007, toàn tỉnh có khoảng 34,7 triệu m² nhà ở, diện tích bình quân đạt 14,45 m²/người, tỉ lệ nhà kiên cố là 40,02%, nhà bán kiên cố 51,68%, nhà đơn sơ còn 8,31%. Từ đó, chương trình phấn đấu đến năm 2010 đối nhà ở đô thị đạt diện tích bình quân đầu người là 15m² sàn và 20m² sàn vào năm 2020; đối với nhà ở nông thôn, phấn đấu đến năm 2010 đạt diện tích 14m² sàn và 18m² sàn vào năm 2020; hoàn thành việc xoá bỏ nhà tạm và phấn đấu đến năm 2010 trên phạm vi toàn tỉnh đạt 100% số hộ có nhà ở ổn định. Chương trình ngoài việc đề cập đến việc phát triển nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư còn đặc biệt đề cập đến nhà ở xã hội dành cho cán bộ công chức, viên chức, công nhân ở các khu công nghiệp tập trung có khó khăn về nhà ở, có chính sách hỗ trợ giúp đỡ để thuê hoặc mua nhà. Trong đó, phấn đấu đến năm 2020, 50% cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang gặp khó khăn về nhà ở được thuê hoặc mua nhà ở xã hội, bố trí nhà ở phù hợp cho 40% tổng số công nhân đang lao động tại Đồng Nai. Từng bước cải tạo nâng cấp các khu chung cư đang bị xuống cấp, tạo điều kiện cho những hộ dân sống tại các khu chung cư đã xuống cấp cải thiện chỗ ở; xoá bỏ nhà dột nát, nhà ở tạm ở các địa phương, các vùng miền; xây dựng chương trình hỗ trợ cải thiện nhà ở đối với các hộ chính sách.

Việc thâm nhập và đẩy mạnh các hoạt động xây dựng, kinh doanh hạ tầng - nhà ở thể hiện bước đi chiến lược đúng đắn trong đường lối phát triển của MDC. Cùng với sự phát triển của kinh tế, nhu cầu về nhà ở, khách sạn, nhà hàng, các trung tâm mua sắm, giải trí ngày càng tăng nhanh. Tất cả các yếu tố trên sẽ là nguyên nhân làm cho thị trường bất động sản phát triển mạnh trong thời gian tới, đặc biệt là ở các khu vực vệ tinh của thành phố Hồ Chí Minh như Đồng Nai.

8.3. Định hướng chiến lược phát triển của Công ty:

Để củng cố và nâng tầm thương hiệu, Công ty 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 Công ty 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 và đầu tư sản xuất kinh doanh điện.

Mục tiêu phấn đấu của MDC đến 2015:

- Lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng: Cung ứng ra thị trường 30 triệu viên gạch Tuynel/năm; 1,2 triệu m³ đá xây dựng/năm; doanh thu mảng vật liệu xây dựng đạt 250 tỷ đồng.
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh điện: sở hữu các nhà máy thủy điện (đã phát điện) với tổng công suất lắp máy đạt 30MW. Đầu tư vào lĩnh vực năng lượng tái tạo là điện gió với dự án nhà máy điện gió Miền Đông giai đoạn I với công suất lắp máy 42 MW (dự kiến phát điện vào năm 2013).
- Lĩnh vực kinh doanh hạ tầng – nhà ở: đưa vào kinh doanh 12.000 m² đất chung cư; 8.000 m² đất biệt thự; 15.000 m² đất nhà liên kế tại khu đô thị khu phố 2-3 Long Bình Tân.
- 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 600 tỷ đồng/năm.

8.4. Các dự án Công ty đang triển khai:

a. Dự án Mỏ đá xây dựng Tân Mỹ:

✓ Cơ sở pháp lý:

- Giấy chứng nhận đầu tư số 46121000066 ngày 31 tháng 05 năm 2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho đầu tư, khai thác mỏ đá Tân Mỹ, xã Tân Mỹ - xã Thường Tân, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- Giấy phép khai thác khoáng sản số 32/GP-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho khai thác mỏ đá Tân Mỹ, xã Tân Mỹ - xã Thường Tân, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

✓ Mô tả dự án:

Mỏ đá Tân Mỹ, xã Tân Mỹ nằm tại xã Thường Tân, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích đất khai thác là 740.000 m². Dự án nằm ở vị trí thuận tiện cho việc vận chuyển đá bằng đường bộ và đường thủy. Hiện nay, MDC đã thi công xong hạng mục đường dẫn từ mỏ đá vào cảng. Đây là công trình phục vụ riêng cho dự án mỏ đá và do MDC đầu tư hoàn toàn.

✓ Quy mô dự án:

Dự án có công suất khai thác 1.200.000 m³ đá nguyên khối/năm, sét gạch ngói là 36.600 m³/năm và đất san lấp là 333.300 m³/năm.

✓ Thời gian khai thác của dự án:

Thời gian khai thác của dự án được xác định dựa trên công suất khai thác ở trên là 19,5 năm (tương đương 19 năm 6 tháng).

✓ Cơ cấu vốn của dự án:

Tổng vốn đầu tư tài trợ cho dự án là 169.462 triệu đồng, trong đó:

- Vốn tự có và huy động: 30%

– Vốn vay: 70%

✓ **Hiệu quả kinh doanh và tài chính dự kiến của dự án:**

HẠNG MỤC	GIÁ TRỊ	GHI CHÚ
NPV (triệu đồng)	155.827	
IRR (%)	32	
Thời gian thu hồi vốn	5 năm 5 tháng	

✓ **Hiện trạng của dự án:**

Dự án đã bồi thường, giải phóng mặt bằng về diện tích đạt 100%. Đang triển khai công tác xây dựng văn phòng, bến cảng, đường giao thông, các công trình phụ trợ và mua sắm máy móc thiết bị. Dự kiến sẽ ra sản phẩm vào quý I năm 2011.

✓ **Hình ảnh của dự án:**



b. Dự án khu đô thị khu phố 2,3 phường Long Bình Tân:

✓ **Cơ sở pháp lý:**

- Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư 2-3 Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa.
- Quyết định số 3477/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố 2,3 và lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường cao đẳng Lê Quý Đôn tại phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa.
- Quyết định số 22/QĐ-HĐQT ngày 13 tháng 05 năm 2010 của Công ty Cổ phần Miền Đông về phê duyệt Dự án Khu dân cư 2&3, phường Long Bình Tân, T.p Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

✓ **Mô tả dự án:**

Dự án Khu dân cư 2-3 Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa với diện tích lên đến 372.827 m² nằm dọc theo trục Quốc lộ 51, địa phận khu phố 2 và khu

phố 3 thuộc phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp Khu quân sự;
- Phía Nam giáp quốc lộ 51;
- Phía Đông giáp khu dân cư Phú Thịnh;
- Phía Tây giáp Bệnh viện Điều dưỡng.

✓ **Quy mô dự án:**

Tổng diện tích đất quy hoạch 372.827 m², trong đó:

- Đất công viên cây xanh : 59.987 m²
- Đất công trình giao thông : 108.078 m²
- Đất kinh doanh, bao gồm:
 - Khu chung cư : 38.185 m²
 - Khu nhà biệt thự : 26.080 m²
 - Khu nhà liên kế : 47.450 m²
 - Khu tái định cư : 22.411 m²
 - Khu thương mại : 45.498 m²
 - Nhà trẻ : 2.962 m²
 - Trường học : 22.176 m²

✓ **Tiến độ và thời gian khai thác của dự án:**

Thời gian thực hiện dự án từ năm 2010 đến 2020.

✓ **Cơ cấu vốn của dự án:**

Tổng vốn đầu tư tại trợ cho dự án là 686.565 triệu đồng, trong đó:

- Vốn tự có và huy động: 200.000 triệu đồng;
- Vốn vay: 486.565 triệu đồng;

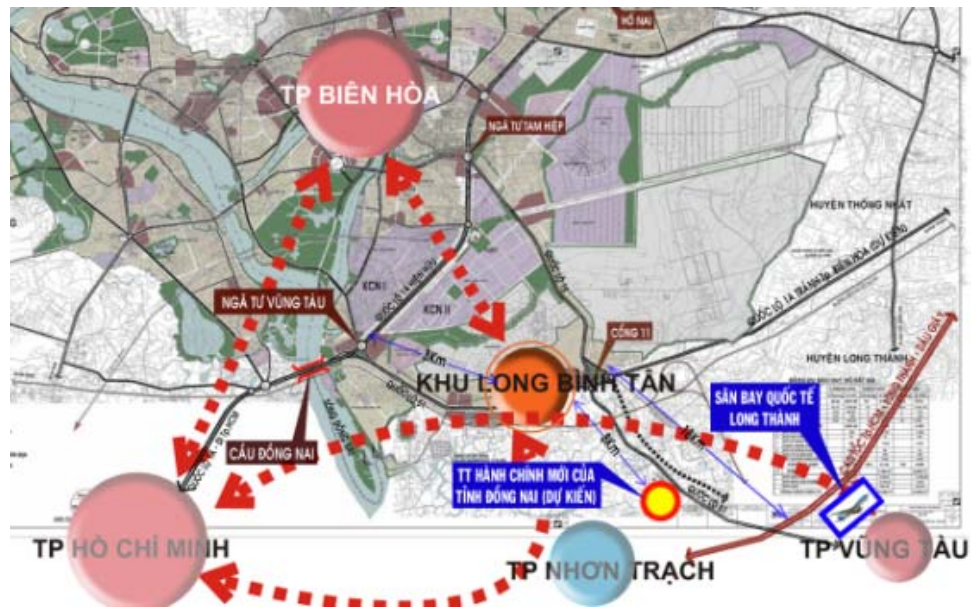
✓ **Hiệu quả kinh doanh và tài chính dự kiến của dự án:**

HẠNG MỤC	GIÁ TRỊ	GHI CHÚ
Tỷ suất chiết khấu	14,40%	
NPV (triệu đồng)	64.967	
IRR (%)	31,42	
Thời gian thu hồi vốn	6 năm 7 tháng	

✓ **Hiện trạng của dự án:**

Dự án đã có quyết định phê duyệt dự án đầu tư. Dự án đang chuẩn bị triển khai đền bù, giải phóng mặt bằng

✓ **Hình ảnh của dự án:**



VỊ TRÍ CỦA DỰ ÁN



TỔNG QUAN DỰ ÁN



KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG



KHU TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI

c. Dự án thủy điện Đa Dâng 3:

✓ Cơ sở pháp lý:

Dự án thủy điện Đa Dâng 3 được phép triển khai theo hình thức BOO, với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Miền Đông theo Quyết Định số 9658/UBND của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Lâm Đồng ngày 31/12/2008.

✓ Mô tả dự án:

Dự án thủy điện Đa Dâng 3 được xây dựng trên sông Đa Dâng cách hợp lưu giữa sông Đa Dâng và sông Đa Nhim khoảng 3600m về phía hạ lưu. Bờ trái

thuộc địa phận xã Ninh Gia – huyện Đức Trọng – tỉnh Lâm Đồng, bờ phải thuộc địa phận xã Đan Phượng – huyện Lâm Hà – tỉnh Lâm Đồng. Dự án nằm cách Thị trấn Đức Trọng khoảng 17 km.

Vị trí khu vực dự án nằm ở tọa độ địa lý:

- Vĩ độ Bắc : 11° 39’ 55”
- Kinh độ Đông : 108° 14’ 01”

✓ Quy mô dự án:

Nhà máy thủy điện với 2 tổ máy có công suất là 6MW/1 tổ, công suất lắp máy toàn bộ là 12MW.

✓ Thời gian triển khai dự án:

Khởi công công trình chính vào tháng 12 năm 2010, phát điện tổ máy 1 tháng 12 năm 2013.

✓ Cơ cấu vốn của dự án:

Tổng mức đầu tư của Dự án là : 373.759 triệu đồng

Với phương án vốn:

- Vốn tự có 30%
- Vốn vay 70%

✓ Hiệu quả kinh doanh và tài chính dự kiến của dự án:

HẠNG MỤC	GIÁ TRỊ	GHI CHÚ
NPV (triệu đồng)	24.900	
IRR (%)	12	
Thời gian thu hồi vốn	9 năm 8 tháng	

d. Các dự án Công ty đầu tư tài chính:

Ngoài ra, MDC còn tham gia đầu tư vào hoạt động sản xuất và kinh doanh điện thông qua việc góp vốn vào Cổ phần Phát triển Điện lực Việt Nam và Công ty Cổ phần Thủy điện ĐăkTih, bao gồm các dự án sau:

THỦY ĐIỆN KHE BÓ

- Chủ đầu tư: VNPD, trong đó MDC góp 8% vốn.
- Công suất: 100MW;
- Quý IV năm 2011 phát điện.



THỦY ĐIỆN BẮC BÌNH

- Chủ đầu tư: VNPD, trong đó MDC góp 8% vốn.
- Công suất: 33MW;
- Tháng 07/2009 phát điện.



THỦY ĐIỆN ĐẮK R'TIH

- Chủ đầu tư: Công ty CP Thủy điện ĐăkR'Ti, trong đó MDC góp 4% vốn.
- Công suất: 144MW;
- Quý II/2011 phát điện.



9. Chính sách đối với người lao động:

9.1. Số lượng người lao động trong Công ty:

Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 30/09/2010 là 800 người, cơ cấu lao động theo trình độ được thể hiện trong bảng sau:

TIÊU CHÍ	SỐ CB.CNV	TỶ TRỌNG
I. Phân theo trình độ	800	100,00%
Đại học	100	12,50%
Cao đẳng, trung cấp	55	6,88%
Công nhân kỹ thuật	350	43,75%
Lao động sơ cấp	20	2,50%
Lao động thời vụ	275	34,38%
II. Phân theo công việc	800	100,00%
Lao động gián tiếp	231	28,88%
Lao động trực tiếp	569	71,13%

9.2. Chính sách đối với người lao động:

- a. Chế độ làm việc:

Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc từ thứ Hai tới thứ Bảy, nghỉ ngày Chủ nhật. Khi có yêu cầu đột xuất về tiến độ sản xuất, kinh doanh các nhân viên Công ty có trách nhiệm làm thêm giờ. Công ty đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của nhà nước và có đãi ngộ thoả đáng cho người lao động.

Thời gian nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết, nghỉ ốm thai sản được bảo đảm theo đúng quy định của Bộ luật lao động.

Điều kiện làm việc: Văn phòng làm việc khang trang, thoáng mát, trang bị đầy đủ dụng cụ, thiết bị hỗ trợ công việc. Công ty cũng trang bị đầy đủ, dụng cụ và đồ bảo hộ lao động cho CBCNV làm việc tại công trường có yêu cầu về an toàn lao động.

Ngoài ra, những CBCNV làm việc ở công trường xa được Công ty hỗ trợ chi phí đi lại hàng tuần và thanh toán tiền cơm trưa, điện thoại theo mức chi phí hợp lý.

Riêng đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ và đúng quy định pháp luật các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động nhằm bảo đảm mức độ an toàn cao nhất cho người lao động, đặc biệt khi thực hiện các công trình xây dựng.

b. Chính sách tuyển dụng, đào tạo:

Tuyển dụng: Công ty rất chú trọng phát triển nguồn nhân lực có trình độ và tay nghề cao, có nhiệt huyết với nghề nhằm tạo ra một dàn cán bộ khung cho MDC theo từng lĩnh vực hoạt động. Tùy theo yêu cầu công việc, Công ty ban hành quy chế tuyển dụng cụ thể cho từng bộ phận, phòng ban. Tiêu chí tuyển dụng của Công ty là tuyển dụng các nhân viên trẻ có trình độ chuyên môn cao, năng động, nhiệt tình với công việc và tốt nghiệp từ các trường đào tạo trên cả nước.

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 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.
- Đào tạo nâng cao: Nhằm tăng cường năng lực quản lý và chất lượng nguồn nhân lực, Công ty dự kiến từ năm 2010-2015 sẽ đào tạo từ 20-30 giám đốc điều hành, 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, môi giới bất động sản, định giá bất động sản ...vvv, đặc biệt là đội ngũ CBCNV phục vụ cho nhà máy thủy điện Đa Dâng 3.
- Liên kết đào tạo: công ty đã liên kết với các trường đào tạo nghề như Trường dạy nghề Nông nghiệp & phát triển nông thôn - Phù Cát - Bình Định, Trường dạy nghề Thái bình để đào tạo, nâng cao trình độ tay nghề của công nhân, dự kiến từ

2010 - 2015 sẽ đào tạo 255 - 300 công nhân các ngành nghề.

- 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.
- Học tập kinh nghiệm, kỹ thuật thi công từ nước ngoài: Công ty thường xuyên tổ chức cho các cán bộ quản lý của Công ty đi tham quan nước ngoài, nơi đang triển khai xây dựng các công trình lớn để học tập, nâng cao kinh nghiệm và hiểu biết về các kỹ thuật mới, hiện đại trong xây dựng. Sau khi về, các cán bộ này sẽ trình bày cho các CBCNV khác nghe để toàn thể nhân viên trong Công ty nắm bắt và học tập từ những kinh nghiệm quý báu này.

c. Chính sách lương, thưởng, phúc lợi và bảo hiểm cho người lao động:

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi: Công ty thực hiện chế độ lương, thưởng, phúc lợi phù hợp đảm bảo mức thu nhập cho người lao động và các chế độ theo quy định của Nhà nước. Mức thu nhập bình quân của người lao động trong năm 2009 là **3.300.000 đồng/người/tháng**;

Nhằm khuyến khích động viên mức độ đóng góp của cán bộ công nhân viên trong Công ty, góp phần tăng năng suất và chất lượng hoàn thành công việc, Công ty đưa ra chính sách tính lương theo hệ số năng suất lao động (hệ số K).

Ngoài ra, Công ty xét thưởng đột xuất cho các cán bộ, tập thể nhân viên có đóng góp đặc biệt cho sản xuất kinh doanh của Công ty.

Bảo hiểm: Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế 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.

10. Chính sách cổ tức:

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty được, chính sách phân phối cổ tức của Công ty như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, Hội đồng quản trị có thể quyết định trả cổ tức bằng cổ phần phổ thông thay cho tiền mặt.
- Hội đồng quản trị có thể tạm ứng cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty.

Tình hình phân phối cổ tức trong những năm qua của MDC như sau:

<u>KỲ CHI TRẢ</u>	<u>HÌNH THỨC CHI TRẢ</u>	<u>TỶ LỆ CHI TRẢ/VỐN ĐIỀU LỆ</u>
Năm 2007	Tiền mặt	30%
Năm 2008	Tiền mặt	20%
Năm 2009	Tiền mặt	20%
Tạm ứng đợt 1 Năm 2010 (*)	Tiền mặt	13%

Ngày 08 tháng 05 năm 2010, Đại hội đồng cổ đông MDC đã nhất trí thông qua kế hoạch phát triển năm 2010, trong đó xác định mức lợi nhuận trước thuế là 35,49 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ trên 35% vốn điều lệ). Dựa vào kết quả này, khả năng chia cổ tức của năm 2010 từ 20% - 25% là khả thi.

(*): Ngày 17/12/2010, MDC đã tiến hành chốt danh sách cổ đông để tạm ứng cổ tức đợt 1 của năm 2010 với tỷ lệ là 13% trên vốn điều lệ tại thời điểm này là 99.000.000.000 đồng.

11. Tình hình hoạt động tài chính:

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản:

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày bằng đồng Việt nam, được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

a. Trích khấu hao tài sản cố định:

Công ty áp dụng trích khấu hao tài sản cố định theo phương pháp khấu hao đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc :	06 – 25 năm
- Máy móc và thiết bị:	03 – 20 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn:	05 – 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý :	03 – 07 năm
- Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng nhà máy gạch:	20 năm
- Phần mềm vi tính:	03 năm

b. Mức lương bình quân:

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty năm 2009 là **3.300.000 đồng/người/tháng** và 9 tháng đầu năm 2010 là **3.400.000 đồng/người/tháng**.

c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

Công ty thực hiện tốt các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào các báo cáo kiểm toán năm 2008, 2009 và báo cáo 6 tháng năm 2010, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

d. Trích lập các quỹ:

Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của MDC và các văn bản pháp luật hiện hành.

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Đơn vị tính: ngàn đồng
			9 tháng năm 2010
Quỹ dự phòng tài chính	1.363.940	1.145.580	1.145.580
Quỹ đầu tư phát triển	5.261.013	5.261.013	5.261.013
Quỹ khen thưởng phúc lợi	8.350	464.543	1.394.071
Tổng cộng :	6.633.303	6.871.136	7.800.664

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2008, 2009 và báo cáo 9 tháng năm 2010

e. Các khoản phải nộp theo luật định:

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Nhà nước.

- Thuế giá trị gia tăng:
 - Phương pháp tính thuế: Phương pháp khấu trừ thuế
 - Thuế suất: áp dụng 5% đối với hợp đồng xây dựng, lắp đặt đã ký trước ngày 01/01/2004. Đối với các hợp đồng ký kết sau ngày 01/01/2004 đang dở dang áp dụng mức thuế suất 10% theo Thông tư số 32/2007/TT-BTC ngày 09/04/2007.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp:
 - Theo Nghị định số 187/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về chuyển Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty cổ phần. Các công ty này sẽ được hưởng ưu đãi thuế như đối với doanh nghiệp thành lập mới theo quy định hiện hành. Do Công ty đăng ký kinh doanh và hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần từ tháng 4/2006, nên Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) trong hai năm 2007 và năm 2008, và Công ty được miễn 50% thuế TNDN trong hai năm tiếp theo, tức Công ty được hưởng thuế suất thuế TNDN là 12,5% trong hai năm 2009 và năm 2010.
- Các loại thuế khác: Công ty kê khai và nộp theo đúng quy định hiện hành.

f. Tổng dư nợ vay hiện nay:

Tại thời điểm 30/09/2010, tình hình nợ vay của Công ty như sau:

- Vay và nợ ngắn hạn: Số dư vay và nợ ngắn hạn là: 96.103.587.172 đồng. Trong đó:
 - Vay ngắn hạn: Số dư vay ngắn hạn là 93.878.587.172 đồng. Gồm các khoản vay sau:
 - × Vay Ngân hàng Đầu tư – Phát triển Đồng Nai: 28.802.325.860 đồng
Theo hợp đồng số 11/2010/HĐ ngày 09/7/2010.
 - + Hợp đồng hạn mức: 30.000.000.000 đồng;
 - + Lãi suất vay: 13,00%/năm;
 - + Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động.
 - × Vay Ngân hàng Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa: 14.960.800.212 đồng theo:
 - Hợp đồng số 01/2009 – MĐ/HĐTD ngày 02/12/2009.
 - + Hạn mức tín dụng: 15.000.000.000 đồng;
 - + Lãi suất vay: 13,00%/năm;
 - + Mục đích vay: thanh toán các chi phí liên quan đến dự án thủy điện

SRÊPOK.

- × Vay Ngân hàng Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 10: 28.068.075.900 đồng theo:
 - Hợp đồng số 09.16.1100/HĐTD ngày 21/9/2009.
 - + Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 đồng;
 - + Lãi suất vay: 14,70%/năm;
 - + Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động.
- × Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam: 10.047.385.200 đồng theo hợp đồng số 6480-LAV-200901001 ngày 11/09/2009.
 - + Hạn mức tín dụng: 16.000.000.000 đồng;
 - + Lãi suất vay: 14,50%/năm;
 - + Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh.
- × Vay Công ty Tài chính Cao su: 12.000.000.000 đồng, gồm các hợp đồng sau:
 - Hợp đồng số 300/2009/HĐNH-TCCS-TD ngày 14/10/2009 với hạn mức 12.000.000.000 đồng với lãi suất 12,00%/năm và 17,40%/năm.
- Nợ dài hạn đến hạn trả: Số dư nợ ngắn hạn là 2.225.000.000 đồng. Đây là khoản nợ dài hạn đến hạn trả của khoản vay dài hạn của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 11.
- Vay và nợ dài hạn: Số dư vay và nợ dài hạn là: 10.700.000.000 đồng. Trong đó:
 - Vay dài hạn: Số dư vay dài hạn là 10.700.000.000 đồng.
 - × Số dư nợ gốc khoản vay dài hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 11, gồm các hợp đồng sau:
 - Hợp đồng vay vốn số 075560/HĐTD ngày 19/12/2007 với lãi suất vay 14,5%/năm và được điều chỉnh 3 tháng 1 lần. Thời hạn cho vay 4 năm kể từ ngày nhận nợ.
 - Hợp đồng vay vốn số 0649027 ngày 03/11/2006 với lãi suất vay: 14,5%/năm và được điều chỉnh 3 tháng 1 lần. Thời hạn cho vay: 4 năm kể từ ngày nhận nợ.

g. Tình hình công nợ hiện nay:

- Các khoản phải thu:

CHỈ TIÊU	Đơn vị tính: ngàn đồng					
	NĂM 2008		NĂM 2009		9 THÁNG NĂM 2010	
	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn
Phải thu của khách hàng	70.586.976	-	66.656.665	-	66.333.864	-

Trả trước cho người bán	15.560.659	-	11.181.928	-	14.088.221	-
Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
Các khoản phải thu khác	1.513.686	-	2.140.413	-	2.616.895	-
- Phải thu khác ngắn hạn	1.513.686	-	2.140.413	-	2.616.895	-
- Phải thu khác dài hạn	-	-	-	-	-	-
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(462.387)	-	(546.752)	-	(532.643)	-
Tổng cộng	87.198.934	-	79.432.254	-	82.506.337	-

Nguồn: báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2008, 2009 và báo cáo 9 tháng năm 2010

- Các khoản phải trả:

CHỈ TIÊU	Đơn vị tính: ngàn đồng					
	NĂM 2008		NĂM 2009		9 THÁNG NĂM 2010	
	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn
Nợ ngắn hạn	203.376.280	-	211.306.117	-	196.382.162	-
Vay và nợ ngắn hạn	96.779.053	-	85.796.176	-	96.103.587	-
Phải trả cho người bán	44.714.957	-	59.476.356	-	54.889.164	-
Người mua trả tiền trước	30.489.506	-	41.153.198	-	18.747.596	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14.936.825	-	14.007.573	-	15.578.961	-
Phải trả người lao động	5.302.176	-	6.584.827	-	3.843.237	-
Chi phí phải trả	757.339	-	439.797	-	439.798	-
Phải trả nội bộ	-	-	-	-	-	-
Các khoản phải trả phải nộp khác	10.396.424	-	3.848.190	-	5.385.748	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi					1.394.071	
Nợ dài hạn	20.249.931	-	14.491.853	-	13.701.844	-
Phải trả dài hạn khác	-	-	3.594.492	-	2.944.792	-
Vay và nợ dài hạn	20.084.808	-	10.700.000	-	10.700.000	-
Dự phòng phải trả dài hạn	-	-	-	-	-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	165.123	-	197.361	-	57.052	-
Tổng cộng	223.626.211	-	225.797.970	-	210.084.006	-

Nguồn: báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2008, 2009 và báo cáo 9 tháng năm 2010

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	NĂM 2008	NĂM 2009	9 THÁNG NĂM 2010
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)			
– Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	1,18	1,17	1,34
– Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	0,59	0,55	0,63
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (%)			
– Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	67,14	62,26	53,17
– Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	32,87	37,75	46,83
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần)			
– Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	1,83	1,76	1,18
– Vòng quay tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	0,70	0,74	0,53
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)			
– Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	9,94	9,30	13,06
– Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	21,29	18,34	14,18
– Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	7,00	6,90	6,64
– Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	11,82	9,13	14,77

Nguồn: MDC

Trong năm 2009, MDC đã duy trì được tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần khá cao do Công ty thực hiện tốt việc kiểm soát chi phí đầu vào, tiết kiệm nguyên vật liệu. Từ đó làm tăng tỷ suất sinh lời, kéo theo sự tăng nhanh các tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu và lợi nhuận trên tổng tài sản.

Ngoài ra, so với năm 2008, cơ cấu tài sản năm 2009 của MDC gần như không có gì thay đổi nhưng cơ cấu nguồn vốn dịch chuyển theo chiều hướng cải thiện khả năng thanh toán của MDC thông qua việc giảm tỷ lệ nợ phải trả và tăng tỷ lệ nguồn vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn.

Tuy nhiên, việc tăng vốn trong thời gian ngắn đã làm cho tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu năm 2009 giảm chút ít so với năm 2008. Trong dài hạn, tỷ suất này có thể cải thiện từ việc MDC sử dụng tốt nguồn vốn từ đợt phát hành để tài trợ vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

12. Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc, Ban kiểm soát:

12.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Nguyễn Văn Khóa	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
2	Trần Mạnh Tần	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
3	Võ Hồng Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
4	Nguyễn Lương Quân	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
5	Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT

a. Chủ tịch HĐQT:

Ông **Nguyễn Văn Khóa**: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông (MDC).

Họ và tên:	Nguyễn Văn Khóa
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	29/3/1953
Nơi sinh:	Thái Bình
CMND:	023665370, ngày cấp 29/8/1998, nơi cấp CA Tp.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thái Bình
Địa chỉ thường trú:	289/B2 Nơ Trang Long, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM
Số điện thoại liên lạc:	(061) 383 6373
Trình độ văn hóa:	10/10
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	
+ Từ 1975 - 1979:	Kỹ sư, Đội trưởng Thi công Công ty Xây Dựng Hải Phòng.
+ Từ 1979 - 1985:	Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng Số 4 – Tổng Công ty Xây dựng số 1.
+ Từ 1985 – 1991:	Phó Giám đốc Công ty Xây dựng Thủy điện Trị An – Tổng Công ty Xây dựng số 1.
+ Từ 1991 – tháng 4/2006:	Giám đốc Công ty Xây dựng Miền Đông – Tổng Công ty Xây dựng số 1.
+ Từ tháng 2003 đến nay:	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Điện lực Việt Nam.
+ Từ tháng 4/2006 - tháng 5/2010:	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Miền Đông
+ Từ tháng 5/2010 đến nay:	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông
	- Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị Công ty Cổ Phần Miền Đông- Cơ khí Điện máy. - Thành viên HĐQT Công ty Cp Phát triển Điện lực VN.
Số cổ phần nắm giữ tại ngày 17/12/2010:	2.123.375 cổ phần, chiếm 21,45% vốn điều lệ.
+ Đại diện sở hữu:	1.913.494 cổ phần, chiếm 19,33% vốn điều lệ.
+ Cá nhân sở hữu:	209.881 cổ phần, chiếm 2,12% vốn điều lệ.
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác:	Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm

b. Thành viên HĐQT

Ông Trần Mạnh Tàn: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông.

Họ và tên:	Trần Mạnh Tàn
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	24/11/1958
Nơi sinh:	Thái Bình
CMND:	271610435, ngày cấp 10/5/2006 nơi cấp CA Đồng Nai
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thái Bình
Địa chỉ thường trú:	B19/4 Khu phố 3, P. Bình Đa, Biên Hoà, Đồng Nai
Số điện thoại liên lạc:	(061) 383 6371
Trình độ văn hóa:	10/10
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	

- + Từ tháng 02/1987 - 02/1990: Đội trưởng Đội Xây dựng Tổ máy số 1 – Công ty Xây dựng Thủy điện Trị An.
 - + Từ tháng 02/1990 - 10/1991: Phụ trách phòng Tổ chức Lao động Tiền lương - Công ty Xây dựng Thủy điện Trị An.
 - + Từ tháng 11/1991 - 8/1999: Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng số 1 - Công ty Xây dựng Miền Đông.
 - + Từ tháng 9/1999 - 4/2006: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng Miền Đông.
 - + Từ tháng 5/2006 - 5/2010: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông
 - Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông
 - Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
 - Số cổ phần nắm giữ tại ngày 17/12/2010: 101.969 cổ phần, chiếm 1,03% vốn điều lệ.
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ.
 - + Cá nhân sở hữu: 101.969 cổ phần, chiếm 1,03% vốn điều lệ.
 - Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 - Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
 - Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:
- | Họ và tên | Quan hệ | Số cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ (%) trên Vốn điều lệ |
|------------------|---------|--------------------|----------------------------|
| Nguyễn Thị Quyết | Vợ | 4.744 | 0,05% |
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không
 - Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
 - Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm

c. Thành viên HĐQT

Ông Võ Hồng Trung: Thành viên Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông

- Họ và tên: Võ Hồng Trung
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 10/3/1967
- Nơi sinh: Thanh Hóa
- CMND: 024507000 ngày cấp 17/02/2006 nơi cấp CA Tp.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thanh Hóa

Địa chỉ thường trú: 145 – D5 Văn Thánh Bắc, P.25, Q.Bình Thạnh, TP. HCM.

Số điện thoại liên lạc: (061) 393 3167

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư

Quá trình công tác

+ Từ 1989 – 1997: Nhân viên phòng Kỹ thuật – Công ty Xây dựng Miền Đông.

+ Từ 1998 – 2004: Giám đốc Xí nghiệp Thi công Cơ giới – Công ty Xây dựng Miền Đông.

+ Từ 2005 – Tháng 04/2006: Phó giám đốc Công ty Xây dựng Miền Đông.

+ Từ 04/2006 – 05/2010: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông.

+ Từ 05/2010 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông.

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông.

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ tại ngày 17/12/2010: 80.000 cổ phần, chiếm 0,81% vốn điều lệ.

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ.

+ Cá nhân sở hữu: 80.000 cổ phần, chiếm 0,81% vốn điều lệ.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:

Họ và tên	Quan hệ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%) trên Vốn điều lệ
Võ Ánh Thu	Em	20.256	0,20%
Võ Hồng Tuấn	Em	37.500	0,38%

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm

d. Thành viên HĐQT

Ông **Nguyễn Lương Quân**: Thành viên Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông.

Họ và tên:	Nguyễn Lương Quân
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	20/09/1957
Nơi sinh:	Sài Gòn
CMND:	020230221 ngày cấp 03/10/2008 nơi cấp CA Tp.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hà Nội
Địa chỉ thường trú:	410/10 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.
Số điện thoại liên lạc:	(061) 383 6371
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
+ Từ 1/1985 – 12/1986:	Nhân viên phòng Kế toán – Tổng Công ty Xây dựng 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 12/1996 – 4/2006:	Kế toán trưởng Công ty Xây dựng Miền Đông
+ Từ 4/2006 – 4/2009:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông
+ Từ 4/2009 – 5/2010:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông – Giám đốc Xí nghiệp Đá Miền Đông
+ Từ 5/2010 đến nay:	Thành viên Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:	Thành viên Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số cổ phần nắm giữ tại ngày 17/12/2010:	132.925 cổ phần, chiếm 1,34% vốn điều lệ.
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ.
+ Cá nhân sở hữu:	132.925 cổ phần, chiếm 1,34% vốn điều lệ.
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

Họ và tên	Quan hệ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%) trên Vốn điều lệ
Phạm Thị Minh Tươi	Vợ	65.000	0,66%

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm

e. Thành viên HĐQT

Ông **Trần Anh Tuấn**: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Miền Đông.

Họ và tên: Trần Anh Tuấn
 Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 23/04/1974
 Nơi sinh: Quảng Ninh
 CMND: 023320049 ngày cấp 30/03/2006 nơi cấp CA Tp. HCM
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Thái Bình
 Địa chỉ thường trú: 32C 12B Hoa Lan, P.2, Q.Phú Nhuận, TP.HCM
 Số điện thoại liên lạc: (061) 383 6371
 Trình độ văn hóa: 12/12
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

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 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Miền Đông, Trưởng phòng Đầu tư – Tài chính Công ty Cổ phần Miền Đông

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Miền Đông, Trưởng phòng Đầu tư – Tài chính Công ty Cổ phần Miền Đông

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Miền đông – Đầu tư hạ tầng.
- Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Điện lực Việt Nam.

Số cổ phần nắm giữ tại ngày 17/12/2010:	26.250 cổ phần, chiếm 0,27% vốn điều lệ.
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ.
+ Cá nhân sở hữu:	26.250 cổ phần, chiếm 0,27% vốn điều lệ.
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác:	Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm

12.2. Danh sách thành viên Ban kiểm soát:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Huỳnh Anh Dũng	Trưởng Ban kiểm soát
2	Trần Nguyên Dũng	Thành viên Ban kiểm soát
3	Nguyễn Đức Luận	Thành viên Ban kiểm soát

a. Trưởng Ban kiểm soát:

Ông **Huỳnh Anh Dũng**: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Miền Đông.

Họ và tên:	Huỳnh Anh Dũng
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	05/8/1959
Nơi sinh:	Tiền Giang
CMND:	020604049 ngày cấp 17/3/2005 nơi cấp CA Tp.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Bến Tre
Địa chỉ thường trú:	201/46/1 Nguyễn Xí, P.26, Q.Bình Thạnh, TP. HCM.
Số điện thoại liên lạc:	(08) 3512 2873
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ kinh tế, kỹ sư xây dựng.
Quá trình công tác	
+ Từ 1981 – 1999:	Kế toán trưởng Công ty Xây lắp – Tổng Công ty Xây dựng số 1.

- + Từ 1999 - nay:
 - Trưởng phòng Kế toán Tài chính Tổng công ty Xây dựng số 1.
 - Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất VLXD.
 - Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần An Thịnh.
 - Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty Liên doanh Lenex.
 - Phó Chủ tịch Công đoàn cơ quan Tổng Công ty XD số 1.
- + Từ 2000 - nay: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Miền Đông.
- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Miền Đông.
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Trưởng phòng Kế toán Tài chính Tổng công ty Xây dựng số 1.
 - Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất VLXD.
 - Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần An Thịnh.
 - Phó Chủ tịch Công đoàn cơ quan Tổng Công ty XD số 1.
- Số cổ phần nắm giữ tại ngày 17/12/2010: 14.063 cổ phần, chiếm 0,14% vốn điều lệ.
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ.
- + Cá nhân sở hữu: 14.063 cổ phần, chiếm 0,14% vốn điều lệ.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm

b. Thành viên Ban kiểm soát:

Ông **Trần Nguyên Dũng**: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Miền Đông.

Họ và tên: Trần Nguyên Dũng
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 04/9/1976
Nơi sinh: Nghĩa Bình
CMND: 271218835 ngày cấp 05/11/2008 nơi cấp CA Đồng Nai
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Nghĩa Bình
Địa chỉ thường trú: 3B, Ấp 1, An Viễn, Trảng Bom, Đồng Nai
Số điện thoại liên lạc: (061) 383 6371
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế

Quá trình công tác

+ Từ 10/2001 – 05/2010: Chuyên viên Tổ chức - Pháp chế - Hành chính Công ty Cổ phần Miền Đông

+ Từ 05/2010 đến nay: Phó phòng Tổ chức - Pháp chế - Hành chính, Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cp Miền Đông

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Phó phòng Tổ chức - Pháp chế - Hành chính, Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cp Miền Đông

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ tại ngày 17/12/2010: 6.375 cổ phần, chiếm 0,06% vốn điều lệ.

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ.

+ Cá nhân sở hữu: 6.375 cổ phần, chiếm 0,06% vốn điều lệ.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm

c. Thành viên Ban kiểm soát:

Ông Nguyễn Đức Luận: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Miền Đông.

Họ và tên:	Nguyễn Đức Luận
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	09/09/1974
Nơi sinh:	Đà Nẵng
CMND:	250350183 ngày cấp 25/02/2010 nơi cấp CA Lâm Đồng
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Gio Châu, Gio Linh, Quảng Trị
Địa chỉ thường trú:	Thôn 11, Hòa Ninh, Di Linh, Lâm Đồng
Số điện thoại liên lạc:	(061) 383 6371
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	
+ Từ 1998 – 2003:	Cán bộ phòng Kỹ thuật công ty xây dựng Miền Đông
+ Từ 2003 – 2006:	Phó phòng Kỹ thuật kiêm Trưởng Ban điều hành thi công các dự án thủy điện Buôn Kuốp & Buôn Tua Srah – Công ty xây dựng Miền Đông
+ Từ 2006 – 2008:	Trưởng phòng Kỹ thuật kiêm Trưởng Ban điều hành thi công các dự án thủy điện Buôn Kuốp & Srêpôk 3 – Công ty CP Miền Đông
+ Từ 2006 – 05/2010:	Trưởng Ban QLDA Khu đô thị Long Bình Tân – Công ty CP Miền Đông
+ Từ 05/2010 đến nay:	Thành viên Ban kiểm soát, Trưởng Ban QLDA Khu đô thị Long Bình Tân – Công ty CP Miền Đông
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:	Thành viên Ban kiểm soát, Trưởng Ban QLDA Khu đô thị Long Bình Tân – Công ty CP Miền Đông
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số cổ phần nắm giữ tại ngày 17/12/2010:	22.343 cổ phần, chiếm 0,23% vốn điều lệ.
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ.
+ Cá nhân sở hữu:	22.343 cổ phần, chiếm 0,23% vốn điều lệ.
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Họ và tên	Quan hệ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%) trên Vốn điều lệ
	Nguyễn Ngọc Lan Anh	Vợ	19.925	0,20

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm

12.3. Danh sách thành viên Ban tổng giám đốc:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Nguyễn Văn Khóa	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
2	Trần Mạnh Tân	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
3	Võ Hồng Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
4	Nguyễn Lương Quân	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
5	Nguyễn Đức Thái	Phó Tổng giám đốc

a. Tổng giám đốc:

Ông **Nguyễn Văn Khóa**: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông.

Lý lịch trình bày tại phần a của Hội đồng quản trị.

b. Phó tổng giám đốc:

Ông **Trần Mạnh Tân**: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông.

Lý lịch trình bày tại phần b của Hội đồng quản trị.

c. Phó tổng giám đốc:

Ông **Võ Hồng Trung**: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông.

Lý lịch trình bày tại phần c của Hội đồng quản trị.

d. Phó tổng giám đốc:

Ông **Nguyễn Lương Quân**: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông.

Lý lịch trình bày tại phần d của Hội đồng quản trị.

e. Phó tổng giám đốc:

Ông **Nguyễn Đức Thái**: Phó tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông.

Họ và tên:	Nguyễn Đức Thái
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	24/12/1971
Nơi sinh:	Hải Dương
CMND:	271909101 ngày cấp 10/08/2004 nơi cấp CA Đồng Nai
Quốc tịch:	Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Nghệ An

Địa chỉ thường trú: Ấp 4, An Hòa, Long Thành, Đồng Nai.

Số điện thoại liên lạc: (061) 383 6371

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

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 đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông, Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Thủy điện Đakr’tih.

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Thủy điện Đakr’tih

Số cổ phần nắm giữ tại ngày 17/12/2010: 10.000 cổ phần, chiếm 0,10% vốn điều lệ.

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ.

+ Cá nhân sở hữu: 10.000 cổ phần, chiếm 0,10% vốn điều lệ.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Những người liên quan có

Họ và tên	Quan hệ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%) trên Vốn điều lệ
-----------	---------	--------------------	----------------------------

nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Nguyễn Thị Hòa	Vợ	31.706	0,32 %
---	----------------	----	--------	--------

Những khoản nợ đối với
Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với
Công ty: Không

Thù lao và các khoản lợi ích
khác: Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm

12.4. Kế toán trưởng :

Bà **Nguyễn Thị Hoa**: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Miền Đông.

Họ và tên: Nguyễn Thị Hoa
 Giới tính: Nữ
 Ngày tháng năm sinh: 16/3/1972
 Nơi sinh: Hòa Bình
 CMND: 022771042 ngày cấp 13/7/2007 nơi cấp CA TP.HCM
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Thừa Thiên – Huế
 Địa chỉ thường trú: 018 lô J chung cư Nguyễn Thiện Thuật – Phường 1-
 Quận 3 – TP HCM
 Số điện thoại liên lạc: (061) 383 6371
 Trình độ văn hóa: 12/12
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác

+ Từ 1998 – 5/2010: Công tác tại Công ty cổ phần Miền Đông
 + Từ 5/2010 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Miền Đông.

Chức vụ công tác hiện nay tại
 Công ty: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Miền Đông.

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại
 tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ tại ngày
 17/12/2010: 8.150 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ.

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ.
 + Cá nhân sở hữu: 8.150 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công
 ty: Không
 Những người liên quan có: Không

nắm giữ cổ phiếu của tổ chức
niêm yết:

Những khoản nợ đối với Không
Công ty:

Lợi ích liên quan đối với Không
Công ty:

Thù lao và các khoản lợi ích Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm
khác:

13. Tài sản:

13.1. Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2010:

KHOẢN MỤC	NGUYÊN GIÁ	HAO MÒN LŨY KẾ	Đơn vị tính: đồng
			GIÁ TRỊ CÒN LẠI
Tài sản vô hình	4.518.087.786	2.023.691.447	2.494.396.339
Tài sản hữu hình	45.172.780.791	29.958.305.084	15.214.475.707
<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>9.490.453.507</i>	<i>5.550.433.974</i>	<i>3.940.019.533</i>
<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>19.448.310.384</i>	<i>16.393.701.088</i>	<i>3.054.609.296</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>13.544.635.394</i>	<i>6.219.504.604</i>	<i>7.325.130.790</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>2.689.381.506</i>	<i>1.794.665.418</i>	<i>894.716.088</i>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	54.245.517.183	-	54.245.517.183
CỘNG	103.936.385.760	31.981.996.531	71.954.389.229

Nguồn: MDC

13.2. Các dự án MDC làm chủ đầu tư và liên kết đầu tư tại thời điểm 30/09/2010:

STT	TÊN DỰ ÁN	TỶ LỆ SỞ HỮU	QUY MÔ	THỜI GIAN THỰC HIỆN
A	SẢN XUẤT VẬT LIỆU XÂY DỰNG			
1	Nhà máy Xi măng Minh Tâm và mỏ nguyên liệu	100%	Diện tích khai thác: 450ha Công suất thiết kế: 5.000 tấn clinker/ngày	2008 - 2014
2	Mỏ đá xây dựng Tân Mỹ	100%	Diện tích 60,55 ha Công suất: 1,2 triệu m ³ đá nguyên khối/năm	2008 - 2011
3	Nhà máy gạch Tuynel Miền Đông	100%	Công suất 25 triệu viên/năm	2003
B	KINH DOANH NHÀ Ở VÀ BẤT ĐỘNG SẢN			

STT	TÊN DỰ ÁN	TỶ LỆ SỞ HỮU	QUY MÔ	THỜI GIAN THỰC HIỆN
1	Khu đô thị khu phố 3		Diện tích 16,32 ha	2003 -
2	Khu đô thị Khu phố 2 và 3	100%	Diện tích 37,28 ha	2010 -
3	Khu tái định cư KP2		Diện tích 2,7 ha	2008 -
				2011
C	ĐẦU TƯ SXKD ĐIỆN			
1	Chủ đầu tư các dự án			
1.1	Dự án điện gió (giai đoạn 1)	100%	42MW	2008 -
				2015
1.2	Dự án thủy điện Đa Dâng 3	100%	12 MW	2009 -
				2013
2	Góp vốn vào Công ty CP Phát triển Điện lực VN (VNPD)			
2.1	Thủy điện Nậm Má	8%	3,2 MW	2007 -
				2011
2.2	Thủy điện Bắc Bình	8%	33 MW	2006 -
				2009
2.3	Thủy điện Khe Bó	8%	100 MW	2007 -
				2011
3	Góp vốn với Công ty CP Thủy điện Đakr'tih			
3.1	Thủy điện Đakr'tih	4%	144 MW	

14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 – 2012:

14.1. Các chỉ tiêu kế hoạch thực hiện:

CHỈ TIÊU	Đơn vị tính: ngàn đồng		
	NĂM 2010	NĂM 2011	NĂM 2012
Vốn điều lệ	99.000.000	130.000.000	160.000.000
Doanh thu thuần	324.276.000	400.000.000	550.000.000
Tăng trưởng doanh thu	20,58%	23,35%	37,50%

Lợi nhuận sau thuế (LNST)	25.490.000	35.000.000	50.000.000
Tăng trưởng lợi nhuận	1,59%	37,31%	42,86%
Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ ⁽¹⁾	28,09%	26,92%	31,25%
Tỷ lệ LNST/Doanh thu	7,86%	8,75%	9,09%
Cổ tức (đồng/cổ phiếu/năm) ⁽¹⁾	2.000	2.000	2.000

⁽¹⁾: Trong giai đoạn 2009 - 2010 vốn điều lệ bình quân của MDC là 90.750.000.000 đồng.

⁽²⁾: Công ty đã thực hiện việc tạm ứng cổ tức bằng tiền mặt đợt 1 cho năm 2010 với tỷ lệ 13% trên vốn điều lệ là 99.000.000.000 đồng.

14.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận cho giai đoạn từ năm 2010–2012 được Hội đồng quản trị và Ban cố vấn tài chính xây dựng một cách cẩn trọng dựa trên các báo cáo đánh giá của các bộ phận, phòng ban có liên quan. Thông qua kế hoạch này, MDC thể hiện định hướng cho sự phát triển của Công ty trong tương lai, luôn xác định mảng xây lắp là hoạt động nền tảng và mang lại lợi nhuận ổn định cho MDC đồng thời tăng cường phát triển nguồn thu từ hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng và kinh doanh hạ tầng, nhà ở tạo sự phát triển đột phá nhằm không ngừng gia tăng giá trị nội tại của MDC. Với cơ cấu hoạt động trên MDC tạo ra thế mạnh phát triển trên cả ba lĩnh vực chính, đây sẽ là cơ sở để Công ty có thể duy trì được tốc độ tăng trưởng cao và ổn định trong dài hạn. Điều này một lần nữa đã được thể hiện rõ nét trong kế hoạch định hướng phát triển được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 thông qua ngày 08/05/2010.

14.3. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận cho giai đoạn từ năm 2010 – 2012 được Hội đồng quản trị và Ban cố vấn tài chính xây dựng một cách cẩn trọng dựa trên các báo cáo đánh giá của các bộ phận có liên quan. Thông qua kế hoạch này, MDC cũng thể hiện định hướng cho sự phát triển của Công ty trong tương lai, luôn xác định mảng xây lắp là hoạt động truyền thống và mang lại lợi nhuận ổn định cho MDC đồng thời tăng cường phát triển dần nguồn thu từ hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng, đầu tư phát triển hạ tầng, kinh doanh bất động sản và liên doanh góp vốn với tư cách là cổ đông sáng lập trong các dự án thủy điện có tính khả thi cao. Đây sẽ là nền tảng để Công ty phát triển ổn định, lâu dài. Điều này được thể hiện rõ nét trong kết quả sản xuất kinh doanh năm 2009 đã được HĐQT báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 ngày 08/05/2010. Cụ thể như sau:

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2009	THỰC HIỆN 2009	Đơn vị tính: ngàn đồng
			TỶ LỆ HOÀN THÀNH
Doanh thu thuần	254.920.000	268.925.617	105,49%
Lợi nhuận trước thuế (LNST)	28.826.000	29.799.396	103,38%
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	23.195.000	25.022.463	107,88%

Nguồn: MDC

15. **Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:**

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Miền Đông.

Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức hàng năm như kế hoạch.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

16. **Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty:**

Theo nội dung của giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 752/UBCK-GCN do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 03/12/2010 và nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 ngày 08/05/2010 về việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 99 tỷ đồng lên 130 tỷ đồng, phương án phát hành tóm tắt như sau:

- Loại cổ phần phát hành: Cổ phần phổ thông.
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.
- Số lượng cổ phần phát hành: 3.100.000 cổ phần (tương đương tổng giá trị tính theo mệnh giá là 31.000.000.000 đồng) sẽ được chào bán cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược).

- Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu:

Số cổ phiếu chào bán: **990.000 cổ phiếu** (giá trị tính theo mệnh giá là 9.900.000.000 đồng, chiếm 31,94% tổng số lượng cổ phiếu chào bán).

Giá chào bán: **11.000 đồng/cổ phiếu.**

Phương thức chào bán: Chào bán cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ thực hiện 10:1 (căn cứ vào ngày chốt danh sách phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phần tương ứng với một quyền mua, cứ 10 quyền mua sẽ được mua thêm 01 cổ phiếu mới).

Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống tới hàng đơn vị. Số cổ phiếu lẻ phát sinh do việc làm tròn đến hàng đơn vị sẽ được uỷ quyền cho HĐQT lựa chọn đối tác khác chào bán với giá không thấp hơn giá trị sổ sách tại thời điểm chào bán.

- Cổ phiếu phát hành riêng lẻ:

- Số cổ phiếu chào bán: **2.110.000 cổ phiếu** (giá trị tính theo mệnh giá là 21.100.000.000 đồng, chiếm 68,06% tổng số lượng cổ phiếu chào bán).
- Giá chào bán: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động quyết định giá chào bán cho đối tác tiềm năng với nguyên tắc không thấp hơn giá trị sổ sách tại thời điểm chào bán, với tinh thần mang lại lợi ích tối đa cho Công ty.
- Phương thức chào bán: Chào bán riêng lẻ cho đối tác chiến lược. Danh sách đối tác chiến lược và số lượng phân phối cụ thể được ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định
- Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:
Toàn bộ số cổ phiếu chào bán cho đối tác tiềm năng sẽ bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định hiện hành của pháp luật về việc hạn chế chuyển nhượng của cổ phiếu chào bán riêng lẻ.

- Thời điểm thực hiện chào bán dự kiến:
Trong vòng 12 tháng kể từ ngày Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành này. Đề nghị ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động lựa chọn thời điểm thích hợp để chào bán sao cho phù hợp với tình hình thị trường và các quy định của pháp luật hiện hành.
- Mục đích sử dụng vốn :
Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành này Công ty dự kiến sẽ bổ sung vốn tự có để đầu tư cho dự án Nhà máy Thủy điện Đa Dâng 3.

Theo thời gian phân phối cổ phiếu trên giấy phép phát hành và lộ trình phát hành dự kiến thì đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo như nội dung của giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 752/UBCK-GCN do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 03/12/2010 nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/05/2010 sẽ hoàn tất vào quý I năm 2011.

Ngày 17/12/2010, MDC đã tiến hành chốt danh sách cổ đông để thực hiện việc chào bán cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ thực hiện 10:1 với giá chào bán là 11.000 đồng/cp. Lộ trình thực hiện chi tiết như sau:

- Ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua: 17/12/2010
- Thời gian chuyển nhượng quyền mua: từ 20/12/2010 đến 10/01/2011
- Thời gian đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu: từ 20/12/2010 đến 11/01/2011

17. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu: Không có

V. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT:

1. **Loại cổ phiếu** : **Cổ phiếu phổ thông**
2. **Mệnh giá** : **10.000 đồng**
3. **Tổng số cổ phiếu niêm yết** : **9.900.000 cổ phiếu** (tương đương tổng giá trị tính theo mệnh giá là 99.000.000.000 đồng)
4. **Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định: 611.956 cổ phiếu**

Trong đó :

Số lượng cổ phiếu của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban tổng giám đốc, Kế toán trưởng không phải là thành viên sáng lập: **611.956 cổ phần**. Các cổ đông này cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo.

Danh sách cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Miền Đông tại thời điểm 17/12/2010

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	SLCP NĂM GIỮ	ĐỊA CHỈ	Số CMND
I Hội đồng quản trị					
1	Nguyễn Văn Khóa	Chủ tịch	209.881	289/B2 Nơ Trang Long, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM	023665370
2	Trần Mạnh Tàn	Thành viên	101.969	B19/4 Khu phố 3, P. Bình Đa, Biên Hoà, Đồng Nai	271610435
3	Võ Hồng Trung	Thành viên	80.000	145 – D5 Văn Thánh Bắc, P.25, Q.Bình Thạnh, TP. HCM	024507000
4	Nguyễn Lương Quân	Thành viên	132.925	410/10 Cách Mạng Tháng Tám, P.11, Quận 3, Tp.HCM	020230221
5	Trần Anh Tuấn	Thành viên	26.250	32C 12B Hoa Lan, P.2, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM	023320049
II Ban giám đốc					
1	Nguyễn Văn Khóa	TGD	209.881	289/B2 Nơ Trang Long, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM	023665370
2	Trần Mạnh Tàn	Phó TGD	101.969	B19/4 Khu phố 3, P. Bình Đa, Biên Hoà, Đồng Nai	271610435
3	Võ Hồng Trung	Phó TGD	80.000	145 – D5 Văn Thánh Bắc, P.25, Q.Bình Thạnh, TP. HCM	024507000
4	Nguyễn Lương Quân	Phó TGD	132.925	410/10 Cách Mạng Tháng Tám, P.11, Quận 3, Tp.HCM	020230221

5	Nguyễn Đức Thái	Phó TGD	10.000	369/4 Nơ Trang Long, P.13, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM	271909101
III Ban kiểm soát					
1	Huỳnh Anh Dũng	Trưởng ban	14.063	201/46/1 Nguyễn Xí, P.26, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	020604049
2	Trần Nguyên Dũng	Thành viên	6.375	3B, Ấp 1, An Viễn, Trảng Bom, Đồng Nai	271218835
3	Nguyễn Đức Luận	Thành viên	22.343	Lô L3-36 KDC Phú Thịnh, KP3, P. Long Bình Tân, Tp Biên Hòa, Đồng Nai	250350183
IV Kế toán trưởng					
1	Nguyễn Thị Hoa	Kế toán trưởng	8.150	018 lô J chung cư Nguyễn Thiện Thuật, Phường 1, Quận 3, Tp.HCM	022771042

5. Giá niêm yết dự kiến: 25.000 đồng/cổ phiếu.

6. Phương pháp tính giá:

6.1. Phương pháp P/E

Xác định hệ số thị giá trên thu nhập mỗi cổ phần (P/E):

P/E tham chiếu: Chỉ số P/E của cổ phiếu công ty được tham chiếu bởi cổ phiếu của các công ty tương đương trong cùng ngành đang niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 30/09/2010, bao gồm: CTD, HDC, HBC, NBB, SC5. Chỉ số P/E bình quân theo vốn hóa thị trường của các công ty này được tính như sau:

STT	TÊN CÔNG TY	MÃ CHỨNG KHOẢN	EPS ĐIỀU CHỈNH (ngàn đồng)	VỐN HÓA (tỷ đồng)	PE
01	CTCP Xây dựng Cotec	CTD	8,61	2.183	8,25
02	CTCP Xây Dựng & Kinh Doanh Địa ốc Hòa Bình	HBC	6,04	654	6,67
03	CTCP Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu	HDC	7,16	902	6,30
04	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy	NBB	9,45	1.251	9,52
05	CTCP Xây Dựng Số 5	SC5	4,05	528	11,48
P/E bình quân theo vốn hóa					8,34

(Nguồn: Bản tin thị trường chứng khoán số 184 của SGDCK TP.HCM ngày 30/09/2010)

Định giá cổ phiếu MDC theo phương pháp so sánh P/E

❖ EPS năm 2009:

STT	CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ
01	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) năm 2009	3.789
02	Hệ số P/E bình quân theo vốn hoá	8,34
03	Giá cổ phiếu (3 = 1 x 2) (đồng/cổ phần)	31.602

Như vậy, giá niêm yết dự kiến của Công ty được làm tròn theo phương pháp này là **31.500 đồng/cổ phần**.

❖ EPS của bốn quý gần nhất (quý IV năm 2009 và 9 tháng năm 2010):

STT	CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ
01	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) của bốn quý gần nhất	2.905
02	Hệ số P/E bình quân theo vốn hoá	8,34
03	Giá cổ phiếu (3 = 1 x 2) (đồng/cổ phần)	24.227

Như vậy, giá niêm yết dự kiến của Công ty được làm tròn theo phương pháp này là **24.000 đồng/cổ phần**.

❖ EPS ước thực hiện năm 2010:

STT	CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ
01	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) ước thực hiện năm 2010	3.670
02	Hệ số P/E bình quân theo vốn hoá	8,34
03	Giá cổ phiếu (3 = 1 x 2) (đồng/cổ phần)	30.608

Như vậy, giá niêm yết dự kiến của Công ty được làm tròn theo phương pháp này là **30.500 đồng/cổ phần**.

Theo kết quả tính toán bằng phương pháp so sánh P/E nêu trên thì giá của cổ phiếu MDC sẽ nằm trong khoảng từ **24.000 đồng/cổ phần – 31.500 đồng/cổ phiếu**.

6.2. Phương pháp P/B

Xác định hệ số thị giá trên giá trị sổ sách của cổ phiếu (P/B):

$$\text{Book value per share} = \frac{\text{Tổng giá trị tài sản} - (\text{Tài sản vô hình} + \text{Nợ phải trả})}{\text{Tổng số lượng cổ phiếu phổ thông} - \text{số lượng cổ phiếu quỹ}}$$

Giá cổ phiếu tính theo P/B: P (Price) = B (Book value) * P/B

P/B tham chiếu: Chỉ số P/B của cổ phiếu công ty được tham chiếu bởi cổ phiếu của các công ty tương đương trong cùng ngành đang niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 30/09/2010, bao gồm: CTD, HDC, HBC, NBB, SC5. Chỉ số P/B bình quân theo vốn hóa thị trường của các công ty này được tính như sau:

STT	TÊN CÔNG TY	MÃ CHỨNG KHOÁN	GIÁ TRỊ SỐ SÁCH NGÀY 30/09/2010 (đồng)	GIÁ THỊ TRƯỜNG NGÀY 30/09/2010 (đồng)	P/B
01	CTCP Xây dựng Cotec	CTD	39.058	71.000	1,82
02	CTCP Xây Dựng & Kinh Doanh Địa ốc Hòa Bình	HBC	39.722	40.300	1,01
03	CTCP Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu	HDC	24.512	45.100	1,84
04	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy	NBB	51.820	82.000	1,58
05	CTCP Xây Dựng Số 5	SC5	25.052	46.500	1,86
	P/B bình quân theo vốn hóa				1,68

(Nguồn: Bản tin thị trường chứng khoán số 184 của SGDCK TP.HCM ngày 30/09/2010 và Báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2010 của các doanh nghiệp cùng ngành được công bố trên Hose)

Định giá cổ phiếu MDC theo phương pháp so sánh P/B

STT	CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ
01	Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BV-Book Value) của Công ty thời điểm 30/09/2010	18.441
02	Hệ số P/B bình quân theo vốn hoá	1,68
03	Giá cổ phiếu (3 = 1 x 2) (đồng/cổ phần)	30.917

Như vậy, giá niêm yết dự kiến của Công ty được làm tròn theo phương pháp này là **31.000 đồng/cổ phần**.

6.3. Kết luận

Theo kết quả tính toán bằng phương pháp so sánh P/E và P/B nêu trên thì giá của cổ phiếu MDC sẽ nằm trong khoảng từ 24.000 đồng/cổ phần – 31.500 đồng/cổ phiếu. Sau khi xem xét (có tham khảo giá đang giao dịch trên thị trường tự do), chúng tôi xác định và đề xuất giá niêm yết dự kiến của Công ty Cổ phần Miền Đông trong ngày giao dịch đầu tiên là **25.000 đồng/cổ phiếu**.

7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:

Hiện nay, cổ phiếu của MDC chưa có được nắm giữ bởi người nước ngoài. Điều lệ Công ty không quy định giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài.

Theo quy định tại Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 có hiệu lực từ ngày 01/06/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài vào Thị

trường Chứng khoán Việt Nam, trong đó qui định tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, bán cổ phiếu trên Thị trường Chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của công ty cổ phần đại chúng.

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Công ty hiện nay là 0,28%.

8. Các loại thuế có liên quan:

❖ Thuế giá trị gia tăng:

Thuế suất: áp dụng 5% đối với hợp đồng xây dựng, lắp đặt đã ký trước ngày 01/01/2004. Đối với các hợp đồng ký kết sau ngày 01/01/2004 đang dở dang áp dụng mức thuế suất 10% theo Thông tư số 32/2007/TT-BTC ngày 09/04/2007.

❖ Thuế thu nhập doanh nghiệp:

Theo Nghị định số 187/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về chuyển Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty cổ phần. Các Công ty này sẽ được hưởng ưu đãi thuế như đối với doanh nghiệp thành lập mới theo quy định hiện hành. Do Công ty đăng ký kinh doanh và hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần từ tháng 4/2006, nên Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) trong hai năm 2007 và năm 2008, và Công ty được miễn 50% thuế TNDN trong hai năm tiếp theo, tức Công ty được hưởng thuế suất thuế TNDN là 12,5% trong hai năm 2009 và năm 2010.

❖ Các loại thuế khác:

Công ty tuân thủ theo Luật thuế hiện hành của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT:

1. Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (BVSC)

Trụ sở chính: Số 8 Lê Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
 Điện thoại: (84-4) 3928 8888 Fax: (84-4) 3928 9888
 Chi nhánh: Số 11 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
 Điện thoại: (84-8) 3914 1993 Fax: (84-8) 3914 1991

2. Tổ chức kiểm toán:

Công ty Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI)

Trụ sở chính: Số 12 ngõ 2 Hoa Lư - Q.Hai Bà Trưng, Hà Nội
 Điện thoại: (84-4) 3974 5081/82 Fax: (84-4) 3974 5083
 Chi nhánh: 159/4 Bạch Đằng - Phường 2 - Q.Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
 Điện thoại: (84-8) 2293 6178/179 Fax: (84-8) 3848 8550

VII. PHỤ LỤC:

1. **Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.**
2. **Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty.**
3. **Báo cáo tài chính đã được kiểm toán 2008, 2009 và báo cáo 09 tháng năm 2010.**
4. **Sơ yếu lý lịch của các thành viên HĐQT, BKS, BTGD.**
5. **Nghị quyết ĐHĐCĐ thông qua việc niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.**

Đồng Nai, ngày 31 tháng 12 năm 2010

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT - CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC



[Signature]
NGUYỄN VĂN KHÓA

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

[Signature]

HUỲNH ANH DŨNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

[Signature]

NGUYỄN THỊ HOA

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT
CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC



[Signature]
VÔ HỮU TUẤN