



Bài Đánh Giá Về:

## CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG



( Mã: MDG)

\* \* \*

Vì sự thành công của nhà đầu tư

Tháng 01

Số 07

(Ngày 11 tháng 01 năm 2011)



## I- GIỚI THIỆU CÔNG TY

### Thông tin cơ bản:

Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG

Trụ sở chính : Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai

Điện thoại : (84.61) 383 6371 Fax : (84-61) 383 6194

Website: [www.miendong.vn](http://www.miendong.vn)

Mã CP : MDG

Sở giao dịch : Hose

Mệnh giá : 10.000 VND/cổ phiếu

Tổng số lượng niêm yết : 9.900.000 Cổ phần

Vốn điều lệ : 99.000.000.000 đồng

### Ngành nghề kinh doanh:

- 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.

### 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



## **Công ty cổ phần Chứng khoán Đại Nam**

chính, 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 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 tín nhiệm cao của khách hàng và nhận thưởng nhiều danh hiệu cao quý do Chính phủ, các Bộ – ngành trao tặng.

## **II- CƠ CẤU CỔ ĐÔNG**

### **Cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên tại ngày 17/12/2010**

<b>STT</b>	<b>TÊN CỔ ĐÔNG</b>	<b>ĐỊA CHỈ</b>	<b>SLCP SỞ HỮU</b>	<b>TỈ LỆ (%)</b>
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%
	<i>Ông Nguyễn Văn Khóa</i>		1.913.494	19,33%

**Cơ cấu vốn cổ phần tại ngày 17/12/2010**

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%
	<b>Tổng</b>	<b>9.900.000</b>	<b>100,00%</b>
1	Cá nhân	6.162.211	62,24%
2	Tổ chức	3.737.789	37,76%
3	Cổ phiếu quỹ	0	0,00%
	<b>Tổng</b>	<b>9.900.000</b>	<b>100,00%</b>

**III- CÔNG TY MẸ, CON, LIÊN KẾT GÓP VỐN**

1. Công ty Mẹ: Không có.

2. Công ty con: Không có

3. 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 Đắk R' Tih	700.000	4,00%	Thị trấn Gia Nghĩa, Tỉnh Đắk Nông.



**IV- KẾT QUẢ KINH DOANH**

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

Vốn chủ sở hữu đến tháng 30/09/2010 là: 185.061.463.671 VNĐ

Số lượng cổ phiếu lưu hành: 9.900.000 cổ phiếu

Giá trị sổ sách đến hiện tại là:

- Giá trị sổ sách 1 cổ phần của Công ty được xác định như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu - Quỹ Khen thưởng phúc lợi}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

- Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu tại ngày 30/09/2010. Mệnh giá: 10.000 đồng/Cổ phiếu

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{185.061.463.671 - 0}{9.900.000} = \mathbf{18.693 \text{ đ/cổ phần}}$$

Với kết quả đạt được về doanh thu và lợi nhuận năm 2008, 2009, 3 quý năm 2010( LNST đạt 26,2 tỷ đồng) thì LNST ước tính năm 2010 là 35 tỷ đồng:

- ROE ước tính = 35,00 tỷ / 185,06 tỷ = **18,92(%)**



- EPS ước tính =  $35,00 \text{ tỷ} / 9,90 \text{ triệu cp} = 3.535 \text{ (đồng/CP)}$

- Với giá tham chiếu trong ngày đầu tiên giao dịch trên Hose là 25.000 đồng/cp thì hệ số P/E ước tính:  $P/E = 25.000 / 3.535 = 7,07 \text{ lần}$

## V- SO SÁNH VỚI CÔNG TY CÙNG NGÀNH

### 1. So sánh ROE với công ty trong ngành:

Chỉ số ROE ước tính năm 2010 của 3 công ty trong ngành đã niêm yết là:

CTCP ĐT&XD Sao Mai An Giang (ASM):  $ROE = 140,0 \text{ tỷ} / 409,5 \text{ tỷ} = 34,21 \%$

CTCP ĐT XD Bình Chánh (BCI):  $ROE = 220,0 \text{ tỷ} / 1253,1 \text{ tỷ} = 17,62 \%$

CTCP Đ Tư HTKT Tp HCM (CII):  $ROE = 500,0 \text{ tỷ} / 1429,8 \text{ tỷ} = 35,02 \%$

=> Chỉ số ROE trung bình của 3 công ty cùng ngành là:

$ROE = (34,21 + 17,62 + 35,02) / 3 = 29,0 \%$

=> ROE ước tính của MDG **thấp hơn** so với ROE của 3 công ty trong ngành.

### 2. So sánh EPS với công ty trong ngành:

Chỉ số EPS ước tính năm 2010 của 3 công ty trong ngành đã niêm yết là:

CTCP ĐT&XD Sao Mai An Giang (ASM):  $EPS = 140,0 \text{ tỷ} / 9,9 \text{ triệu Cp} = 14.140 \text{ đ/CP}$

CTCP ĐT XD Bình Chánh (BCI):  $EPS = 220,0 \text{ tỷ} / 72,2 \text{ triệu Cp} = 3.047 \text{ đ/CP}$

CTCP Đ Tư HTKT Tp HCM (CII):  $EPS = 500,0 \text{ tỷ} / 75,0 \text{ triệu Cp} = 6.667 \text{ đ/Cp}$

=> Chỉ số EPS trung bình của 3 công ty cùng ngành là:

$EPS = (14.140 + 3.047 + 6.667) / 3 = 7.951 \text{ đ/Cp}$

=> EPS ước tính của MDG **thấp hơn** so với EPS của 3 công ty trong ngành

### 3. So sánh P/E với công ty trong ngành:

Chỉ số P/E của 3 công ty trong ngành đã niêm yết tính đến 10/01/2011 là :

CTCP ĐT&XD Sao Mai An Giang (ASM):  $P/E = 61.000 / 14.140 = 4,31 \text{ lần}$

CTCP ĐT XD Bình Chánh (BCI):  $P/E = 30.000 / 3.047 = 9,84 \text{ lần}$

CTCP Đ Tư HTKT Tp HCM(CII):  $P/E = 34.700 / 6.667 = 5,20 \text{ lần}$

=> Chỉ số P/E trung bình của 3 công ty cùng ngành là

$P/E = (4,31 + 9,84 + 5,20) / 3 = 6,45 \text{ lần}$

=> Với giá tham chiếu là 25.000 đồng/cp thì hệ số P/E của MDG ước tính **cao hơn** so với hệ số P/E trung bình của 3 công ty cùng ngành.



## VI - THẾ MẠNH CỦA CÔNG TY

### **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.

## **2. Triển vọng phát triển của ngành**

- Năm 2008, thị trường BĐS Việt Nam đã có dấu hiệu bất ổn, do tỷ lệ lạm phát tăng nhanh, giá xây dựng tăng, bắt buộc phải thắt chặt tín dụng nên tốc độ hoàn vốn của các dự án chậm.

- Tác động tiêu cực từ cuộc khủng hoảng tài chính trên thế giới tiếp tục làm thị trường BĐS giảm sút, giao dịch diễn ra cầm chừng. Năm 2009, các nhà đầu tư BĐS đang đứng trước những thách thức lớn bởi sự suy thoái kinh tế đã và đang trực tiếp tác động vào Việt Nam; thị trường BĐS có xu hướng giảm hẳn các giao dịch và đi xuống. Mặc dù vậy, thị trường BĐS vẫn đầy tiềm năng và mở ra nhiều cơ hội tốt. Việc mở rộng các đô thị cũng như tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh chóng cùng với nền kinh tế tiếp tục tăng trưởng dương sẽ làm tăng nhu cầu về BĐS: nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại và các khu công nghiệp...

- Theo dự báo của Bộ Xây dựng, đến năm 2015 dân số đô thị khoảng 35 triệu người, chiếm tỷ lệ 38% tổng dân số toàn quốc. Nếu diện tích bình quân phần đất đạt 15m<sup>2</sup>/người thì nhu cầu nhà ở tại các đô thị là 525 triệu m<sup>2</sup>. Như vậy, trong vòng 07 năm tới cần xây dựng 216 triệu m<sup>2</sup> nhà ở, bình quân mỗi năm cần phát triển trên 30 triệu m<sup>2</sup>, tương đương lượng vốn cần đầu tư khoảng 562 nghìn tỷ mỗi năm (chưa kể nguồn vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và xã hội). Đó là chưa kể quỹ nhà ở tại các đô thị trước đây có chất lượng và tiện nghi chưa đáp ứng nhu cầu sống hiện đại, đòi hỏi phải cải tạo, cũng tạo ra nhu cầu lớn về nhà ở. Những dự án cải tạo hạ tầng đô thị như mở rộng giao thông, xây dựng hạ tầng xã hội... cũng đòi hỏi lượng nhà ở dành cho công tác di dời, giải phóng mặt bằng, tái định cư..., tạo áp lực tăng thêm nhu cầu cho thị trường BĐS. Nhu cầu về nhà ở cho công nhân KCN cũng gia tăng. Dự báo đến năm 2020 cần 161ha đất để xây dựng KCN và cụm công nghiệp. Nếu dự kiến giá BĐS chiếm 20% tổng đầu tư cho phát triển công nghiệp thì giai đoạn 2009-2010 cần đến 62.325 tỷ đồng; giai đoạn 2010-2015 cần 462.281 tỷ đồng; giai đoạn 2016- 2020 cần 684.055 tỷ đồng.





**3. Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng:**

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.

**VII- NHẬN XÉT**

Dựa trên các thông tin dữ liệu, số liệu đã có và kết quả kinh doanh của MDG trong năm 2008, 2009, 3 quý năm 2010 có thể thấy Công ty CP Miền Đông có tốc độ tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận khá ổn định— **Với giá tham chiếu trong ngày đầu tiên giao dịch trên HOSE là 25.000 đ, EPS ước tính đạt 3.535 đồng/cp, P/E bằng 7,07 lần** theo quan điểm cá nhân, các nhà đầu tư dài hạn có thể mua vào với mức giá trên. Còn các nhà đầu tư ngắn hạn cần bám sát tình hình thị trường để có quyết định hợp lý.