

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp đăng ký niêm yết chứng khoán chỉ có nghĩa là việc 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 chứng khoán. Mọi tuyên bố trái với điều này là bất hợp pháp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

(Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0300540937 (số cũ 4103002793) do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 9/9/2010)

BẢN CÁO BẠCH



NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Đăng ký niêm yết số: 06.00 - SGDHN: cấp ngày 06/1/2011)



BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI



Tổ chức đăng ký niêm yết

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, TP.HCM

ĐT: (84.8) 38 589 864

Fax: (84.8) 39 636 186

Website: www.diaoc11.com.vn



Tổ chức tư vấn đăng ký niêm yết

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN ACB

Địa chỉ: 107N Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM

ĐT: (84.8) 54 043 054

Fax: (84.8) 54 043 085

Website: www.acbs.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ông Trần Thanh Bạch

- Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Điện thoại: (84.8) 38 589 864
- Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, TP.HCM

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

(Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0300540937 (số cũ 4103002793) do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 9/9/2010)



NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỜ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu CTCP Địa ốc 11
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng niêm yết : 2.600.000 Cổ phiếu
- Tổng giá trị niêm yết : 26.000.000.000 đồng



Tổ chức tư vấn đăng ký niêm yết

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN ACB

Địa chỉ: 107N Trương Định, Phường 6, Quận 3, TPHCM

ĐT: (08) 5404-3054

Fax: (08) 5404-3085

Website: www.acbs.com.vn

Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN (A&C)

Địa chỉ: 229 Đồng Khởi, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (08) 38 272 295

Fax: (08) 38 272 300

Website: www.auditconsult.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

(Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300540937 (số cũ 4103002793) do Sở KH&ĐT
TPHCM cấp lần đầu ngày 22/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 9/9/2010)

ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu CTCP Địa Ốc 11
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng đăng ký niêm yết : 2.600.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị đăng ký niêm yết (theo mệnh giá) : 26.000.000.000 đồng

Tổ chức tạt vấn đăng niêm yết: CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN ACB (ACBS)

- Địa chỉ : 107N Trương Định, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (08) 54 043 054 Fax: (08) 54 043 085
- Website : www.acbs.com.vn

Tổ chức kiểm toán: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TỢI VẤN (A&C)

- Địa chỉ : 229 Đồng Khởi, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (08) 38 272 295 Fax: (08) 38 272 300
- Website : www.auditconsult.com.vn

MỤC LỤC

| | |
|---|----------|
| <u>PHẦN I</u> CÁC NHÂN TỐ RỦI RO | 3 |
| 1. Rủi ro về kinh tế | 3 |
| 2. Rủi ro về luật pháp | 4 |
| 3. Rủi ro đặc thù | 4 |
| 4. Rủi ro biến động giá cổ phiếu niêm yết..... | 5 |
| 5. Rủi ro khác | 6 |
| <u>PHẦN II</u> NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH | 7 |
| 1. Tổ chức đăng ký niêm yết..... | 7 |
| 2. Tổ chức tư vấn đăng ký niêm yết..... | 7 |
| <u>PHẦN III</u> CÁC KHÁI NIỆM | 8 |
| <u>PHẦN IV</u> TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT | 9 |
| 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển | 9 |
| 2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty..... | 11 |
| 3. Danh sách cổ đông sáng lập, cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông | 13 |
| 4. Danh sách công ty mẹ và công ty con của Công ty Cổ phần Địa Ốc 11, những công ty mà Công ty Cổ phần Địa Ốc 11 nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty Cổ phần Địa Ốc 11 | 15 |
| 5. Hoạt động kinh doanh | 16 |
| 6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh..... | 41 |
| 7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành..... | 43 |
| 8. Chính sách đối với người lao động | 45 |
| 9. Chính sách cổ tức | 47 |
| 10. Tình hình hoạt động tài chính | 47 |
| 11. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng..... | 53 |
| 12. Tài sản cố định và bất động sản đầu tư..... | 62 |
| 13. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 – 2012 | 64 |

| | |
|---|-----------|
| 14. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức | 66 |
| 15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết . | 67 |
| 16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới tổ chức đăng ký niêm yết | 67 |
| <u>PHẦN V</u> CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT | 68 |
| 1. Loại chứng khoán..... | 68 |
| 2. Mệnh giá..... | 68 |
| 3. Tổng số cổ phiếu niêm yết | 68 |
| 4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết | 68 |
| 5. Phương pháp tính giá | 69 |
| 6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài: | 69 |
| 7. Các loại thuế có liên quan | 70 |
| <u>PHẦN VI</u> CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT | 71 |
| 1. Tổ chức tư vấn đăng ký niêm yết..... | 71 |
| 2. Tổ chức kiểm toán..... | 71 |
| <u>PHẦN VII</u> PHỤ LỤC | 72 |

PHẦN I

CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Tốc độ phát triển của nền kinh tế có ảnh hưởng lớn đến nhu cầu xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng. Khi nền kinh tế chậm phát triển hoặc rơi vào tình trạng suy thoái, nhu cầu về nhà ở giảm làm ảnh hưởng đến sự phát triển của ngành, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty;

Tăng trưởng kinh tế

- Ngành xây dựng cơ bản là một ngành thiết yếu, tạo ra cơ sở vật chất kỹ thuật cho nền kinh tế quốc dân, đồng thời khá nhạy cảm với chu kỳ tăng trưởng của nền kinh tế vĩ mô. Do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu, tại thời điểm gần đây tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam đã không duy trì ở mức cao như giai đoạn 2002-2007, năm 2008 tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam chỉ đạt 6,23%. Theo số liệu Tổng cục Thống kê, năm 2009 GDP của Việt Nam đạt mức tăng trưởng 5,32%, đứng vào hàng các nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng cao trong khu vực và trên thế giới mặc dù có phần chậm lại so với những năm trước.
- Với mục tiêu ổn định nền kinh tế vĩ mô, tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững, Chính phủ đã điều chỉnh từ mục tiêu tăng trưởng cao sang mục tiêu kiềm chế lạm phát làm ưu tiên hàng đầu và duy trì ở mức hợp lý. Nền kinh tế đã có những chuyển biến tích cực đã kéo theo sự hồi phục của thị trường chứng khoán và sự ấm dần lên của thị trường bất động sản. Do vậy, tình hình kinh tế năm 2010 của Việt Nam đang tiến triển rất khả quan, tạo điều kiện phát triển cho những doanh nghiệp vận hành trong đó nói chung và Công ty cổ phần Địa ốc 11 nói riêng.

Yếu tố lạm phát

- Lạm phát là một trong những yếu tố kinh tế vĩ mô quan trọng, có mối quan hệ mật thiết với sự phát triển và ổn định của nền kinh tế. Lạm phát quá cao gây ra những bất ổn cho nền kinh tế, tác động xấu đến sản xuất và tiêu dùng, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của hầu hết các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp trong ngành xây dựng.
- Biến động của lạm phát cũng là rủi ro lớn của Công ty. Trong năm 2008, lạm phát tăng làm giá của các mặt hàng thiết yếu nhất là mặt hàng vật liệu xây dựng tăng cao và nguồn cung trở nên khan hiếm. Từ đó chi phí xây dựng cũng tăng theo làm giảm lợi nhuận của Công ty.

Lãi vay

- Với quy mô vốn điều lệ hiện tại 26 tỷ đồng, doanh thu thuần năm 2009 đạt 103 tỷ đồng, trong hoạt động kinh doanh, Công ty sử dụng lượng vốn vay khá lớn (Năm

2009, khoảng 53% tổng nguồn vốn theo BCTC kiểm toán năm 2009). Trong thời gian tới, khi Công ty triển khai các dự án xây dựng dự án mới, mở rộng thị trường thì nhu cầu huy động vốn, trong đó có vốn vay sẽ tăng lên với đặc điểm này.

- Để hạn chế thấp nhất tác động của lãi vay đối với hoạt động kinh doanh của Công ty, bên cạnh lãi vay đã giảm mạnh so với năm 2008, các khoản vay của Công ty chủ yếu vay dài hạn từ Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn với lãi suất 1%/tháng dưới hình thức cầm trừ với khoản mục phải thu về dự án chung cư 109 Nguyễn Biểu, Quận 5 đây sẽ là một yếu tố thuận lợi làm giảm bớt áp lực trả lãi vay của Công ty. Đồng thời, theo dự báo, trong thời gian tới lãi suất sẽ được giữ ở mức ổn định nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp cũng như thúc đẩy tăng trưởng kinh tế chung.

2. Rủi ro về luật pháp

Là Công ty cổ phần hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng kinh doanh bất động sản, do đó Công ty chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau như Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật xây dựng, Luật đất đai, và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Khi thực hiện niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội thì hoạt động của Công ty sẽ còn chịu sự điều chỉnh của các quy định liên quan đăng ký niêm yết và giao dịch chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Hệ thống pháp luật hiện nay của Việt Nam hiện chưa hoàn chỉnh vẫn còn nhiều quy định phức tạp, chông chéo trong công tác quản lý đất đai nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng. Tuy nhiên, trước sự đổi mới nền kinh tế khi hòa nhập với Quốc tế, Chính phủ đã và đang hoàn thiện hệ thống pháp luật nhằm tạo điều kiện thuận lợi phát triển nền kinh tế bền vững, cạnh tranh lành mạnh nói chung và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nói riêng.

Trong giai đoạn tiếp tục hoàn thiện các thay đổi của luật và văn bản dưới luật ...sẽ có những tác động nhất định đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù

Rủi ro ngành

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản là ngành có tỷ suất lợi nhuận cao nhưng cũng là lĩnh vực nhạy cảm, chứa đựng nhiều thách thức mang tính chu kỳ. Đặc thù của lĩnh vực kinh doanh bất động sản đòi hỏi doanh nghiệp cần có số vốn lớn để thực hiện việc đền bù giải tỏa, chi phí xây dựng, thiết kế các dự án. Vì vậy, khi định hướng phát triển thành nhà đầu tư xây dựng và phát triển dự án bất động hàng đầu, cũng như các doanh nghiệp cùng ngành, Công ty sẽ đối mặt với vấn đề thu xếp nguồn vốn. Để giảm áp lực về nguồn vốn phục vụ kinh doanh, Công ty đã đàm phán với các ngân hàng thực hiện tín chấp các khoản bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng, bảo hành công trình công trình cũng như mức lãi suất ưu đãi hợp lý cho vay thi công công trình.

Ngoài ra, một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản và xây dựng là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Tiến độ thực hiện dự án bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố: tiến độ giải ngân vốn, thời gian đền bù giải tỏa, giải quyết pháp lý và thời gian xây dựng công trình, hoàn tất hồ sơ thi công. Nhằm hạn chế rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án, Công ty đã xây dựng và thực hiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2000 và hiện tại Công ty đã và đang áp dụng nhiều công nghệ tiên tiến trong lĩnh vực thi công như: biện pháp thi công Top – Down, sử dụng cọc xi măng đất làm tường chắn đất, sử dụng cọc nhồi đường kính nhỏ làm tường chắn đất, công nghệ ván khuôn trượt trong thi công tường và vách nhà cao tầng, ... đã có hiệu quả cao, rút ngắn thời gian thi công, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án.

Rủi ro thị trường

Là doanh nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty sẽ chịu tác động trực tiếp của thị trường: nguồn cung, khả năng thanh khoản, xu hướng phát triển sản phẩm... Đồng thời, khủng hoảng kinh tế làm giảm sức cầu đối với các sản phẩm bất động sản và thị trường bất động sản đóng băng trong thời gian dài đã gây không ít khó khăn cho các doanh nghiệp cùng ngành. Việc tăng lãi suất có thể dẫn đến sự gia tăng chi phí tài trợ đối với những người mua tiềm năng, giảm khả năng chi trả để mua các bất động sản. Trong khi đó, nguồn cung dự án không ngừng tăng lên, nếu khó khăn về tài chính, khách hàng sẽ lựa chọn sản phẩm khác và mang tính quyết định hơn.

Ngoài ra, lĩnh vực kinh doanh bất động sản và đầu tư phát triển dự án sẽ chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp rất lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính, kinh nghiệm, quản lý, công nghệ và nhân lực. Thêm vào đó, hiện nay trên thị trường bất động sản đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn hoạt động sẽ là những đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty.

Để hạn chế rủi ro trên, Công ty đã không ngừng nâng cao chất lượng các công trình xây dựng thỏa mãn những yêu cầu ngày càng cao của khách hàng, đồng thời luôn đảm bảo tiến độ thi công như cam kết đã tạo uy tín lớn cho Công ty, tăng tính cạnh tranh với các doanh nghiệp khác cùng ngành.

Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu đầu vào

Trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, chi phí nguyên vật liệu đầu vào như sắt thép, xi măng, thiết bị điện, ... chiếm tỷ trọng lớn trong giá thành sản xuất. Sự biến động giá cả nguyên vật liệu này sẽ ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty. Tuy nhiên, Công ty đã xây dựng chính sách hàng tồn kho thích hợp cho từng loại nguyên vật liệu, cũng như nghiên cứu đầu tư sản xuất các loại vật liệu tiên tiến phục vụ xây lắp như: vật liệu bê tông nhẹ, thép phi tiêu chuẩn, cửa chống cháy, ... để chủ động trong việc cung cấp nguyên vật liệu đầu vào cho các dự án của Công ty và giảm rủi ro tăng giá các nguyên vật liệu này.

4. Rủi ro biến động giá cổ phiếu niêm yết

Giá của một loại cổ phiếu tại từng thời điểm được xác định bởi cung cầu trên thị trường, mối quan hệ cung cầu này lại phụ thuộc vào nhiều yếu tố mang tính kinh tế lẫn tâm lý của nhà

đầu tư. Thực hiện việc niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán đồng nghĩa với việc giá cổ phiếu của Công ty sẽ chịu sự tác động của nhiều yếu tố như: sự thay đổi của kết quả hoạt động kinh doanh, sự hiểu biết của nhà đầu tư đối với Công ty và thị trường chứng khoán, tâm lý người đầu tư, tình hình kinh tế, điều kiện thị trường... Ngoài những yếu tố trên, khi Công ty có nhu cầu tăng vốn mở rộng sản xuất kinh doanh sẽ phát sinh rủi ro loãng giá.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trên, một số rủi ro mang tính chất bất khả kháng như dịch họa, hỏa hoạn, hiện tượng thiên tai... Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế tuy nhiên khi xảy ra sẽ ảnh hưởng gây thiệt hại rất lớn đến tiến độ thi công hoặc tài sản công ty. Để hạn chế tối đa thiệt hại, Công ty đã tham gia vào các hợp đồng bảo hiểm cho tài sản và các công trình xây dựng của công ty.

PHẦN II

**NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM
ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

1. Tổ chức đăng ký niêm yết

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Ông **HUỖNH CAO NHÃ**

Chức vụ: **Chủ tịch HĐQT**

Ông **TRẦN THANH BẠCH**

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Bà **HUỖNH THỊ YẾN NHI**

Chức vụ: **Kế toán trưởng**

Bà **TRẦN THỊ KIM LOAN**

Chức vụ: **Trưởng Ban kiểm soát**

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 đăng ký niêm yết

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN ACB

Ông **NGUYỄN NGỌC CHUNG**

Chức vụ: **Q. Tổng Giám đốc**

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do **Công ty TNHH Chứng khoán ACB** tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn niêm yết với **Công ty Cổ phần Địa Ốc 11**. 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 Địa Ốc 11** cung cấp.

PHẦN III

CÁC KHÁI NIỆM

| TỪ, NHÓM TỪ | DIỄN GIẢI |
|----------------------------------|---|
| Tổ chức niêm yết/ Công ty/ RES11 | Công ty Cổ phần Địa Ốc 11 |
| Tổ chức tài vấn/ACBS | Công ty TNHH Chứng khoán ACB |
| UBCKNN | Ủy ban chứng khoán nhà nước |
| SGDCK | Sở giao dịch chứng khoán |
| ĐHĐCĐ | Đại hội đồng cổ đông |
| UBND | Ủy ban nhân dân |
| TP.HCM | Thành phố Hồ Chí Minh |
| HĐQT | Hội đồng quản trị |
| CBCNV | Cán bộ công nhân viên |
| WTO | World Trade Organization – Tổ chức Thương mại Thế giới |
| LNST | Lợi nhuận sau thuế |
| Ngàøi có liên quan | Gồm những đối tượng được quy định tại Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 |
| SXKD | Sản xuất kinh doanh |
| BHXH | Bảo hiểm xã hội |
| Sở KH&ĐT | Sở Kế hoạch và Đầu tư |
| ISO 9001:2008 | Chứng chỉ quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 |
| GTGT | Giá trị gia tăng |
| TSCĐ | Tài sản cố định |

PHẦN IV

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Lịch sử hình thành và phát triển

Tiền thân của Công ty là Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 11 được thành lập theo Quyết định số 93/QĐ-UB ngày 06/3/1989 của UBND TP.HCM trên cơ sở phát triển Xây dựng Sửa chữa Nhà Quận 11 và Xí nghiệp Quản lý Phát triển Nhà Quận 11 trực thuộc UBND Quận 11. Chức năng hoạt động chính của Công ty là quản lý, sửa chữa thu tiền nhà thuộc diện nhà nước quản lý; Thiết kế các công trình nhà cấp 3, 4; Xây dựng nhà mới và mua nhà cũ sửa chữa nâng cấp bán cho người dân; sản xuất vật liệu xây dựng phục vụ nhu cầu xây dựng, tổ chức dịch vụ mua bán nhà theo chỉ tiêu kế hoạch do UBND Quận 11 đưa ra.

Ngày 15/12/1992, Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 11 được thành lập theo Quyết định số 236/QĐ-UB của UBND TP.HCM.

Ngày 28/8/1994, Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 11 được chuyển từ doanh nghiệp làm kinh tế Đảng và đổi tên thành Công ty Xây dựng Kinh doanh Nhà Quận 11 trực thuộc Ban Tài chính quản trị thành ủy theo Quyết định số 12/QĐ-UB ngày 27/8/1994.

Ngày 04/9/1999, Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 11 là thành viên của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, hạch toán độc lập theo Quyết định số 5073/QĐ-UB ngày 04/9/1999.

Ngày 31/12/2003, Công ty Xây dựng Kinh doanh Nhà Quận 11 chuyển thành Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Quận 11 theo Quyết định số 5730/QĐ-UB. Ngày 23/9/2004, Đại hội đồng cổ đông thành lập của Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Quận 11 được tiến hành, thông qua “Điều lệ Tổ chức và Hoạt động” của Công ty.

Công ty chính thức hoạt động theo hình thức công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận kinh doanh số 4103002793 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 22/10/2004 Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn đại diện cho sở hữu Nhà nước nắm giữ 60% tổng Vốn điều lệ của công ty.

Ngày 20/6/2007, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Địa Ốc 11.

Những thành tích, danh hiệu nổi bật Công ty đã đạt được:

- Bằng khen của UBND TP.HCM: đạt thành tích nhiều năm liền nhân kỷ niệm 30 năm giải phóng Miền Nam.
- Bằng khen của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn: Điển hình tiên tiến 5 năm 2000 – 2004.
- Cờ thi đua 10 năm xây dựng và phát triển 1989 – 1999
- Bằng khen của Tổng cục Thuế : hoàn thành tốt nghĩa vụ nộp thuế năm 2004

1.2 Giới thiệu về Công ty

| | |
|-----------------|---|
| - Tên Công ty | CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11 |
| - Tên tiếng Anh | Real Estate 11 Joint Stock Company |
| - Tên viết tắt | RES11 JSC |
| - Trụ sở chính | 205 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, TP. HCM |
| - Điện thoại | (84.8) 38 589 864 |
| - Fax | (84.8) 39 636 186 |
| - Email | res11@vnn.vn |
| - Website | www.diaoc11.com.vn |
| - Logo |  |
| - Vốn điều lệ | 26.000.000.000 đồng (Hai mươi sáu tỷ đồng) |

Quá trình tăng vốn điều lệ kể từ khi Công ty hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần

| Thời gian | Vốn điều lệ (VNĐ) | Giá trị tăng (VNĐ) | Phương thức |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|--|
| Khi thành lập 22/10/2004 | 20.000.000.000 | 0 | Vốn điều lệ Công ty cổ phần |
| 9/9/2010 | 26.000.000.000 | 6.000.000.000 | Tạm ứng cổ tức đợt 2 năm 2010 bằng cổ phiếu theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ bất thường ngày 19/8/2010. |

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

- **Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty:**

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0300540937 (số cũ 4103002793) do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 9/9/2010 Công ty được kinh doanh các ngành nghề sau:

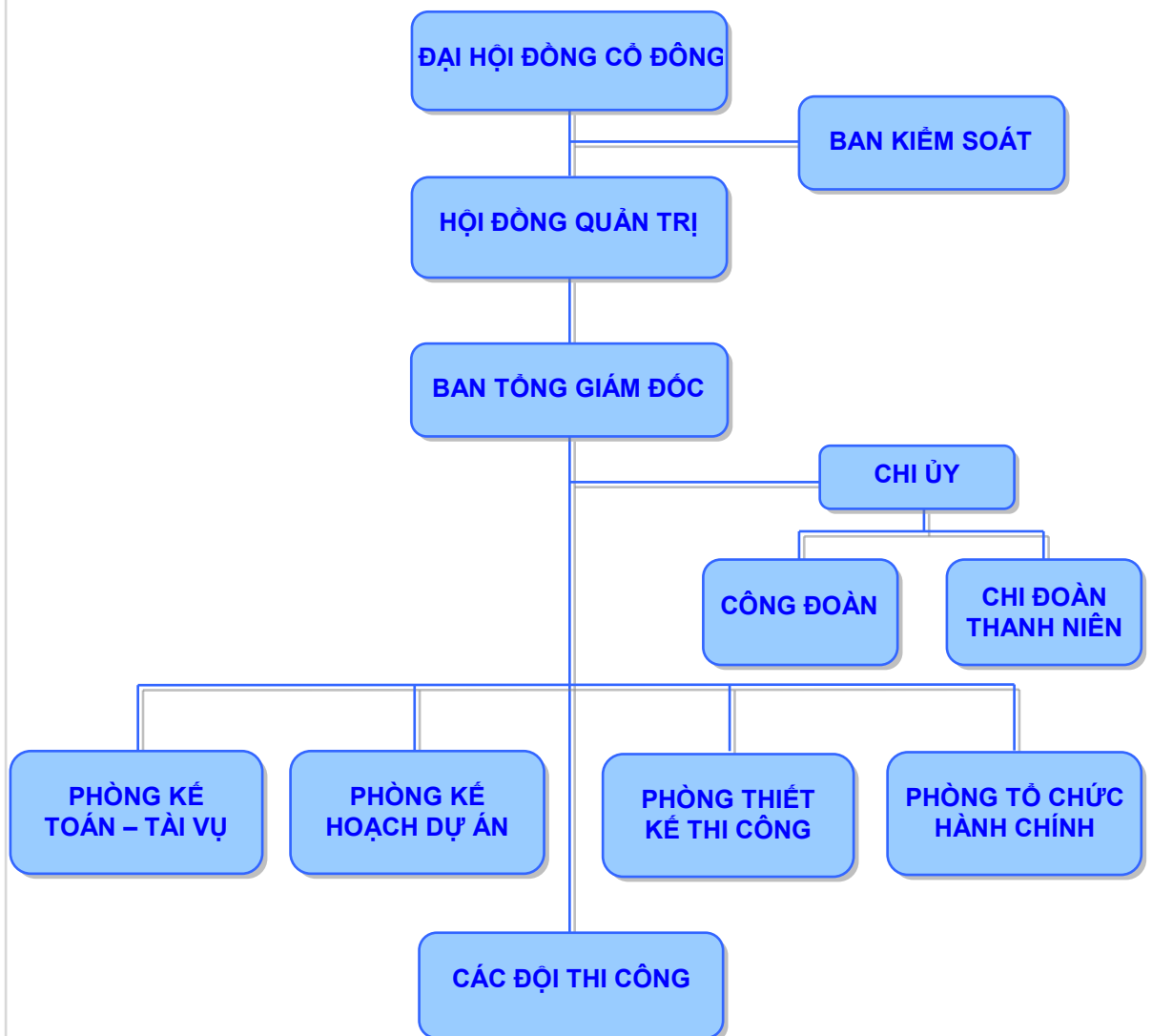
- ✓ *Kinh doanh nhà. Xây dựng các công trình công nghiệp, công trình công cộng, nhà ở;*
- ✓ *Trang trí nội thất. Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng;*
- ✓ *Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp, thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, thiết kế nội ngoại thất công trình;*
- ✓ *Tư vấn, giám sát công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;*
- ✓ *Lập dự án đầu tư xây dựng. Đầu tư xây dựng hạ tầng cơ sở khu dân cư, khu công nghiệp. San lấp mặt bằng;*
- ✓ *Dịch vụ cho thuê nhà ở, xưởng, kho bãi. Dịch vụ nhà đất. Đại lý ký gửi hàng hóa. Thiết*

kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;

- ✓ Cho thuê văn phòng làm việc;
- ✓ Sản xuất vật liệu xây dựng. Thi công cấu kiện bê-tông đúc sẵn;
- ✓ Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, công cộng;
- ✓ Dịch vụ vệ sinh công nghiệp, dân dụng. Dịch vụ giữ xe;
- ✓ Chăm sóc và bảo quản cây xanh. Mua bán đồ dùng gia đình, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá nội (trừ kinh doanh dịch vụ ăn uống);
- ✓ Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản);
- ✓ Giáo dục mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông, cao đẳng, đại học và sau đại học. Giáo dục thể thao và giải trí. Dịch vụ hỗ trợ giáo dục.

2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty

Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình của Công ty Cổ phần



Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty. ĐHĐCĐ có trách nhiệm thảo luận và phê chuẩn những chính sách dài hạn và ngắn hạn về phát triển của Công ty, quyết định về cơ cấu vốn, bầu ra bộ máy quản lý và điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị

HĐQT là cơ quan quản trị Công ty, bao gồm 05 thành viên, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ mà không được ủy quyền. HĐQT có nhiệm vụ quyết định chiến lược phát triển Công ty; xây dựng các kế hoạch sản xuất kinh doanh; xây dựng cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý Công ty; đưa ra các biện pháp, các quyết định nhằm đạt được các mục tiêu do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Ban kiểm soát

Ban kiểm soát là cơ quan có nhiệm vụ giúp Đại hội đồng cổ đông giám sát, đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty một cách khách quan nhằm đảm bảo lợi ích cho các cổ đông.

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc gồm: Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng.

Ban Tổng Giám đốc là cơ quan điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị về toàn bộ việc tổ chức sản xuất kinh doanh, thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Công ty.

Các phòng chức năng

Phòng tổ chức, hành chính:

- Quản lý tổng vụ và quản lý nhân sự, tiền lương, BHXH, các chính sách cho người lao động về an toàn lao động, bảo hiểm lao động, các chính sách đào tạo, bồi dưỡng, khen thưởng kỷ luật.
- Thực hiện công tác tổ chức hành chính, văn phòng.

Phòng thiết kế, thi công

- công tác khảo sát, thiết kế và tư vấn xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng của Công ty, đồng thời quản lý trình tự và chất lượng thi công xây dựng đối với các dự án này.
- Công tác quản lý kỹ thuật, dự án.

- Công tác ứng dụng khoa học kỹ thuật và sáng kiến cải tiến kỹ thuật vào thi công.

Phòng kế hoạch dự án:

- Công tác kế hoạch sản xuất kinh doanh.
- Công tác quản lý kinh tế.
- Công tác quản lý đầu tư.
- Công tác cung ứng và quản lý vật tư.
- Thực hiện và quản lý các dự án đầu tư bất động sản.
- Đầu tư tài chính theo qui định của pháp luật và điều lệ công ty.

Phòng Kế toán tài vụ: Phòng Tài chính Kế toán (TCKT) có trách nhiệm giúp việc cho HĐQT và TGD trong lĩnh vực tài chính, kế toán, tín dụng và hạch toán kinh doanh trong toàn Công ty, bao gồm:

- Công tác quản lý Tài chính - Tín dụng.
- Công tác Kế toán - Thống kê.
- Công tác thông tin kinh tế.

Các đội thi công xây lắp: tổ chức thực hiện các hợp đồng thi công xây lắp do Công ty giao.

3. Danh sách cổ đông sáng lập, cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông:

3.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty trở lên

Căn cứ vào danh sách cổ đông của Công ty vào ngày 24/9/2010, cổ đông sở hữu từ 5% vốn điều lệ của Công ty trở lên bao gồm:

| Cổ đông | Địa chỉ | Số CMND/ĐKKD | Số cổ phần | Tỷ lệ sở hữu |
|-----------------------------|---|--------------|------------------|--------------|
| Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn | 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM. | 103446 | 1.560.000 | 60% |
| Tổng cộng | | | 1.560.000 | 60% |

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

3.2 Danh sách cổ đông sáng lập

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0300540937 (số cũ 4103002793) do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 9/9/2010, danh sách cổ đông sáng lập của Công ty như sau:

| Họ và tên | Địa chỉ | Số CMND/ĐKKD | Số cổ phần | Tỷ lệ sở hữu |
|------------------------|--|--------------|------------------|--------------|
| 1. Vốn nhà nước | | | | |
| Đại diện: | | | | |
| Huỳnh Cao Nhã | 134 Hùng Vương, P.2, Quận 10, TP.HCM | 023276297 | | |
| Trần Thanh Bạch | 400 Nguyễn Duy Dương, P.9, Quận 10, TP.HCM | 020793070 | 1.200.000 | 60,00% |
| Đặng Hữu Thành | 25 Nguyễn Văn Phú, P.5, Quận 11, TP.HCM | 023057647 | | |
| 2. Hồ Thị Phương Thảo | 20 F1/20 Hoàng Sĩ Khải, P.14, Quận 8, TP.HCM | 023219101 | 121.180 | 6,06% |
| 3. Nguyễn Thị Kim | 59 Cách Mạng Tháng Tám, P.12, Q.Tân Bình, TP.HCM | 020984884 | 50.000 | 2,50% |
| Và 58 cổ đông khác | | | 628.820 | 31,44% |
| Tổng cộng | | | 2.000.000 | 100% |

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

Theo khoản 5, Điều 84, Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 quy định: “Trong thời hạn 3 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông sáng lập khác, nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Sau thời hạn ba năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đều được bãi bỏ”. Căn cứ theo các quy định này thì các hạn chế đối với cổ phiếu phổ thông của cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Địa Ốc 11 đã hết hiệu lực tại thời điểm 23/10/2007.

3.3 Cơ cấu cổ đông Công ty tại ngày 24/9/2010

Đơn vị: triệu đồng

| Danh mục | CĐ trong nước | | CĐ nước ngoài | | Tổng | |
|----------------------|---------------|-------------|---------------|----------|---------------|-------------|
| | Giá trị | Tỷ lệ | Giá trị | Tỷ lệ | Giá trị | Tỷ lệ |
| Cổ đông là pháp nhân | 15.600 | 60,00% | - | - | 15.600 | 60,00% |
| Cổ đông là cá nhân | 10.400 | 40,00% | - | - | 10.400 | 40,00% |
| Tổng cộng | 26.000 | 100% | - | - | 26.000 | 100% |

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

4. Danh sách công ty mẹ và công ty con của Công ty Cổ phần Địa Ốc 11, những công ty mà Công ty Cổ phần Địa Ốc 11 nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty Cổ phần Địa Ốc 11:

4.1 Công ty mẹ của tổ chức đăng ký niêm yết

| Tên Công ty | Địa chỉ | Số ĐKKD | Số cổ phần | Tỷ lệ sở hữu |
|-----------------------------|--|---------|------------|--------------|
| Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn | 41 Sương Nguyệt Ánh, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM | 103446 | 1.560.000 | 60% |

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

4.2 Danh sách Công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết

- Không có.

4.3 Danh sách Công ty liên kết của tổ chức đăng ký niêm yết

Công ty TNHH Bất Động Sản Đại Hưng Phú

Căn cứ Hợp đồng liên doanh ngày 16/7/2009 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc 11 và Công ty Cổ phần Bất Động sản Đại Hưng và Phụ lục số 1 đính kèm, Công ty TNHH Bất Động Sản Đại Hưng Phú được thành lập để thực hiện Dự án Khu nhà ở 1,74626 ha tại Lô số 6, Khu đô thị Phát triển Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, chi tiết như sau:

- Tên Công ty: Công ty TNHH Bất Động Sản Đại Hưng Phú
- Địa chỉ: 421/9 Sư Vạn Hạnh (nối dài), Phường 12, Quận 10, TP.HCM
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0309366923 do Sở Kế hoạch Đầu tư cấp ngày 07/9/2009
- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng nhà các loại. Kinh doanh bất động sản. Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao. Kinh doanh khu du lịch sinh thái.
- Vốn điều lệ: 350.000.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi tỷ đồng)
- Giá trị vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 là 140.000.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ 40% vốn điều lệ) dưới hình thức quyền sử dụng đất tại Lô số 6, Khu đô thị Phát triển Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số SG0331/09/EXIMA ngày 22/7/2009 của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá EXIM, Hợp đồng liên doanh và Phụ lục số 1, giá trị quyền sử dụng khu đất trên là 331.789.400.000 đồng, phần chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng khu đất trên và giá trị vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 vào Công ty TNHH Bất Động Sản Đại Hưng Phú là 191.789.400.000 đồng sẽ được hoàn trả cho Công ty Cổ phần Địa ốc 11)
- Vốn thực góp của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 vào Công ty TNHH Bất Động Sản Đại

Hưng Phú đến 31/10/2010 là 140.000.000.000 đồng (Theo Hợp đồng liên doanh và Phụ lục số 1 đính kèm, việc đóng góp của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 sẽ được xác nhận bằng Giấy Chứng Nhận Phần Vốn Góp ngay sau khi Công ty cổ phần địa ốc 11 thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng khu đất tại Lô số 6, Khu đô thị Phát triển Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH Bất Động Sản Đại Hưng Phú. Ngày 27/10/2010, Công ty Cổ phần Địa ốc 11 đã chính thức nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 305187 của khu đất trên và đang thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan để chuyển quyền sử dụng đất theo cam kết).

- Việc hạch toán phần vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 vào Công ty TNHH Bất Động Sản Đại Hưng Phú sẽ được thực hiện trong Quý IV/2010 ngay sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Bất Động Sản Đại Hưng Phú và Công ty TNHH Bất Động Sản Đại Hưng Phú xác nhận bằng giấy chứng nhận góp vốn cho Công ty Cổ phần Địa ốc 11. Đồng thời, Công ty Cổ phần Địa ốc 11 sẽ thực hiện hạch toán kết chuyển khoản chênh lệch đánh giá lại giá trị tài sản góp vốn theo quy định của pháp luật.

5. Hoạt động kinh doanh

5.1 Sản phẩm dịch vụ chính của Công ty

- Hoạt động kinh doanh chính của RES11 hiện nay là: hoạt động kinh doanh nhà, hoạt động xây dựng, hoạt động thuê văn phòng, kho, cửa hàng....
- RES11 với chức năng xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp hiện đang được đánh giá là một trong những thương hiệu có uy tín tại TPHCM về thi công xây dựng nhà ở, chung cư cao tầng, cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, công trình văn hoá, các nhà máy, ... với bề dày kinh nghiệm trong công tác xây lắp, thi công các công trình kỹ thuật cao;
- Các công trình dự án lớn Công ty làm chủ đầu tư và đã thi công: Chung cư Lý Thường Kiệt quy mô 256 căn hộ, chung cư Trịnh Thái Bình quy mô 316 căn hộ, Chung cư Tuệ Tĩnh quy mô 134 căn hộ, Chung cư 336/24 Nguyễn Văn Luông quy mô 207 căn hộ và các công trình khác
- Một số dự án, công trình tiêu biểu Công ty đang thực hiện:

| Stt | Dự án đầu tư | Quy mô (m ²) | Vốn đầu tư (tỷ đồng) | Năm thực hiện |
|-----|-------------------------|--------------------------|----------------------|---------------|
| 1 | Dự án City Horse Quận 2 | 104.000 | 678 | 2008-2013 |
| 2 | Dự án Phú Mỹ Quận 7 | 21.300 | 150 | 2010-2015 |
| 3 | Dự án 7A Thoại Ngọc Hầu | 28.136 | 219 | 2011-2013 |
| 4 | Dự án 418 Hồng Bàng | 131,1 | 7,8 | 2010-2011 |
| 5 | Dự án 593 Bình Thới | 125,9 | 3,5 | 2010 |

| Stt | Dự án đầu tư | Quy mô (m ²) | Vốn đầu tư (tỷ đồng) | Năm thực hiện |
|-----|---|--------------------------|----------------------|---------------|
| 6 | Cao ốc RES11 205 Lạc Long Quân, P.3, Q.11, TP.HCM | 8.188 | 46,5 | 2013-2014 |
| 7 | Dự án Chung cư 49/52 Âu Cơ, P.11, Q.11, TP.HCM | 18.617,6 | 135 | 2010-2013 |

Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc 11

- Trong những năm qua, Công ty đang từng bước khẳng định năng lực của mình trong lĩnh vực kinh doanh nhà, thi công, xây lắp mà đặc biệt là thị trường thi công nhà cao tầng. Trong định hướng phát triển giai đoạn tới, Công ty vẫn chủ yếu tập trung vào hoạt động kinh doanh truyền thống là thi công xây dựng dân dụng, kinh doanh nhà và cho thuê văn phòng. Bên cạnh đó Công ty sẽ chú trọng tìm kiếm các cơ hội để triển khai hoạt động làm chủ đầu tư đối với các dự án xây dựng khu đô thị, tòa nhà chung cư, văn phòng cao cấp, v.v...

5.2 Các dự án của Công ty

5.2.1 Dự án City Horse Quận 2



- Chủ đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**
- Tổng mức đầu tư: **667.760.000.000 đồng**

a. Mô tả

Khu đất xây dựng nằm tại Lô số 6 trong khu đô thị phát triển An Phú Quận 2 (87ha), có diện tích 17.476 m², giáp giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường dự phóng lộ giới 32m (trục Đại lộ ĐôngTây của khu 87ha).
- Phía Nam giáp đường dự phóng lộ giới 12m liền kề với cụm công viên cây xanh của dự án 87ha.

- Phía Tây giáp đường dự phóng lộ giới 16m, kế bên là dự án căn hộ cao cấp Blooming Park của INVESTCO.
- Phía Đông giáp dự án nhà ở của Ban Quản lý Dự án Thủ Thiêm thuộc dải 22m mặt tiền tỉnh lộ 25B từ ngã ba Cát Lái đi Cảng Cát Lái.

b. Tính pháp lý

- Hợp đồng kinh tế số 57/HĐKT – 2001 ngày 07/9/2001 và phụ lục Hợp đồng kinh tế số 57/PLHĐ – 2004 ngày 08/11/2004 giữa CTCP Kinh doanh Nhà Quận 11 và Công ty Dịch vụ Phát triển Đô thị TP.HCM về việc góp vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính Khu đô thị phát triển Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM.
- Quyết định số 3067/QĐ-UB ngày 29/6/2004 của UBNDTP về duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư của dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính khu đô thị phát triển tại phường An Phú, Quận 2.
- Công văn số 1264/UB-QLĐT ngày 27/4/2005 của UBNDTP về thỏa thuận quy hoạch chi tiết 1/500 dự án khu nhà ở 17.476m² khu đô thị Phát triển An Phú do Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Quận 11 làm chủ đầu tư
- Quyết định giao đất số 5467/QĐ-UBND ngày 18/12/2008 của UBND TP.HCM về giao đất cho Công ty cổ phần Địa Ốc 11 tại phường An Phú, Quận 2 để đầu tư xây dựng chung cư cao tầng.
- Bản đồ hiện trạng số 34807 KĐ/GĐ-TNMT ngày 12/3 2009 để lập thủ tục giao – thuê đất thuộc tờ bản đồ số 36 Bộ Địa Chính phường An Phú, Quận 2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM thẩm định giao đất cho Công ty cổ phần Địa ốc 11.
- Giấy xác nhận số 1185/CCT-TTHT ngày 24/6/2009 của Chi cục thuế Quận 2 về nộp tiền sử dụng đất cho diện tích 17.462,6 m² đất tại lô số 6 dự án Phường An Phú Quận 2.
- Bảng tổng hợp diện tích 18.728,35 m² đã bồi thường và hỗ trợ tại lô số 6 dự án Phường An Phú Quận 2 của UBND Phường An Phú Quận 2 ngày 11/5/2010.
- Giấy xác nhận số 5318/STC-NS ngày 08/6/2010 của Sở Tài Chính TP.HCM về hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất do Nhà nước trực tiếp quản lý tại lô số 6 dự án Phường An Phú Quận 2

Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng

Tổng mặt bằng được phân thành 3 khu vực: Lô A – Công viên – Lô B

- Công trình gồm:
 - Một khối bệ thương mại dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng, nhà xe
 - Một khối tháp (tầng 3 – tầng 16) là khu căn hộ

- Một nhà hàng ở tầng 17
- Tổng diện tích khu đất: 17.476 m²
- Mật độ xây dựng:
 - Khối bệ: 6.900 m²
 - Khối tháp: 5.342,4 m²
- Diện tích giao thông: 5.359,23 m²
- Diện tích công viên cây xanh, sân bãi: 5.216,77 m²
- Tầng cao xây dựng: 17 tầng
- Tổng số căn hộ: 762 căn hộ
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 104.000 m²
- Tổng diện tích căn hộ: 58.838 m²
- Tổng diện tích kinh doanh: 60.543 m²



PHÒNG NGỦ



NHÀ BẾP



PHÒNG KHÁCH



PHÒNG SINH HOẠT



CÔNG VIÊN NGOÀI TRỜI

PHÒNG ĂN



NHÀ HÀNG

11

TƯỜNG : SƠN NƯỚC
SÀN : LÁT THẠCH ANH
CỬA ĐI CHINH : CHỐNG CHÁY
CỬA SỔ : NHÔM KÍNH
CỬA PHÒNG : MDF
BẾP : GRANIT + MDF
ĐIÊN- NƯỚC : ẨM TƯỜNG
VÀ MÁY ĐIỀU HOÀ, MÁY NƯỚC NÓNG, MÁY HÚT KHÓI...

NỘI
THẤT
CĂN
HỘ

c. Tiến độ thực hiện

- Hoàn tất đền bù giải tỏa.
- Hoàn tất nộp tiền sử dụng đất và nghĩa vụ đất công cho Nhà nước.

- Đang xin điều chỉnh quy hoạch để kết nối phần diện tích 3.893,9 m² nằm phía mặt tiền của dự án đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh giao cho công ty .
- Thời gian triển khai thi công trong năm 2011.
- Dự kiến đến năm 2013 bàn giao nhà cho khách hàng.

d. Hiệu quả dự án

- Tổng diện tích kinh doanh: 60.543 m²
- Tổng doanh thu dự kiến: 992.744.246.000 đồng
- Tổng chi phí dự kiến: 707.977.609.000 đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 249.153.560.000 đồng
- Thuế TNDN dự kiến nộp ngân sách: 62.288.390.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN: 186.865.170.000 đồng
- NPV: 172.709.798.000 đồng
- IRR: 18,59%

Để chắc chắn và nâng cao hiệu quả đầu tư ngày 16/7/2009 RES11 đã ký hợp đồng liên doanh với Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đại Hưng thành lập Công ty TNHH Bất Động Sản Đại Hưng Phú để thực hiện dự án này.

Công ty TNHH Bất động sản Đại Hưng Phú có vốn điều lệ là 350 tỷ đồng trong đó RES11 góp 140 tỷ đồng tương đương 40% vốn điều lệ. Căn cứ theo điều 2 quyết định giao đất số 5467/QĐ ngày 18/12/2008, Công ty sẽ nhận chuyển nhượng dây đất 22m với tổng diện tích 3.893,9 m² mặt tiền tỉnh lộ 25B để kết nối với dự án hiện hữu. Do đó, quy mô của dự án dự kiến sẽ tăng lên khoảng trên 20% so với hiện nay.

5.2.2 Dự án Khu dân cư Phú Mỹ



- Tên dự án: **KHU DÂN CƯ PHÚ MỸ, QUẬN 7, TP.HCM.**
- Chủ đầu tư: **CTCP ĐẦU TƯ – XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ SÀI GÒN.**
- Giá trị hợp tác của RES11 được tính tương ứng với phần vốn góp dự kiến là diện tích đất ở là 9.000 m².

Dự án Phú Mỹ là khu nhà chung cư, nhà liên kế, nhà biệt thự, khu thương mại văn phòng, khu cộng đồng, khu cây xanh và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

a. Mô tả

Khu đất xây dựng nằm tại phường Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM có diện tích đất ở 355.643 m², giáp giới như sau:

- Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu, Trung tâm hành chính Quận 7.
- Phía Tây giáp rạch Rơi (Sông Phú Xuân).
- Phía Bắc giáp hành lang kỹ thuật điện và khu dân cư Vạn Phát Hưng.
- Phía Nam giáp khu dân cư.

b. Tính pháp lý của dự án:

- Quyết định số 414/QĐ-TTg ngày 11/4/2001 của Thủ Tướng Chính phủ về việc giao đất cho Chủ đầu tư là Công ty xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn để đầu tư xây dựng khu nhà ở Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM;
- Công văn số 12/UBND-QLĐT ngày 21/7/2005 của UBND Quận 7 về việc thỏa thuận điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM;
- Công văn số 376/SQHKT-QHKV1 ngày 29/1/2008 của Sở Quy hoạch kiến trúc TP.HCM về việc thay đổi chỉ tiêu của dự án quy hoạch khu dân cư Phường Phú Mỹ do Công ty cổ phần Đầu tư – Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn làm chủ đầu tư.
- Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh khu nhà ở Phường Phú Mỹ Quận 7 số 09/HĐKT ngày 08/9/2003 giữa Công ty Xây dựng Kinh doanh Nhà Sài Gòn và Công ty Xây dựng Kinh doanh Nhà Quận 11 (nay là Công ty cổ phần Địa Ốc 11).

c. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:

Phần vốn góp của RES11 là:

- Tổng số vốn góp dự kiến: 30.000.000.000 đồng
- Tổng vốn góp đã thực hiện: 19.000.000.000 đồng
- Tổng số sản phẩm nhận được:

- ✓ 10 nền nhà biệt thự với tổng diện tích dự kiến là 3.000 m²
- ✓ 60 nền nhà liên kế với tổng diện tích dự kiến là 6.000 m²

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| - Tổng số căn nhà: | 70 căn hộ |
| - Tổng diện tích nhà: | 21.300 m ² |
| - Tổng diện tích kinh doanh: | 21.300 m ² |

d. Tiến độ triển khai dự án

- Dự án đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh giao đất.
- Dự án đang chờ Sở quy hoạch kiến trúc phê duyệt điều chỉnh qui hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 .
- Thời gian thực hiện dự kiến dự án: 2011 – 2015

e. Hiệu quả dự án

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| - Tổng vốn đầu tư: | 145.500.000.000 đồng |
| - Tổng diện tích kinh doanh: | 21.300 m ² |
| - Tổng doanh thu dự kiến: | 300.000.000.000 đồng |
| - Tổng chi phí dự kiến: | 145.500.000.000 đồng |
| - Lợi nhuận trước thuế dự kiến: | 154.500.000.000 đồng |
| - Thuế TNDN dự kiến nộp ngân sách: | 38.625.000.000 đồng |
| - Lợi nhuận sau thuế TNDN: | 115.875.000.000 đồng |

5.2.3 Dự án cao ốc 7A Thoai Ngọc Hầu, Quận Tân Phú



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
ĐỊA CHỈ: 205 LẠC LONG QUÂN - P.03 - Q.11 - TP.HCM
ĐT: 39634001 - 38587107 - FAX: 84.39636186

- Chủ đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**
- Tổng mức đầu tư: **219.365.012.000 đồng**

a. Mô tả

Khu đất xây dựng nằm tại số 7A Thoại Ngọc Hầu, P. Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM thuộc thửa 3 tờ bản đồ số 13 Bộ Địa chính phường 19, Quận Tân Phú có diện tích 3.202 m², giáp giới như sau:

- Phía Bắc giáp nhà dân hiện hữu.
- Phía Nam giáp mặt tiền đường Thoại Ngọc Hầu.
- Phía Tây giáp hướng ra đường Âu Cơ.
- Phía Đông giáp hướng ra đường Lũy Bán Bích.

b. Tính pháp lý của dự án

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (Diện tích 7.520 m²) số 218 QSDĐ/1996 của UBND TP.HCM
- Quyết định 5452/QĐ-UB-QLĐT ngày 23/11/1996 của UBND TP.HCM về việc Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Quận 11 (nay là Công ty cổ phần Địa ốc 11) thuê đất tại phường 19, Quận Tân Bình để đầu tư xây dựng nhà kho, xưởng và cửa hàng giới thiệu sản phẩm.
- Quyết định số 4731/QĐ-UB ngày 03/11/2003 của UBND TP.HCM giao tài sản cố định để cổ phần hóa.
- Công văn số 585/UBND-NĐ ngày 28/5/2010 của UBND Quận Tân Phú về việc có ý kiến đối với việc đầu tư xây dựng tại địa chỉ số 7A Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú.
- Công văn số 18227/VP-ĐTMT ngày 03/7/2010 của UBND TP.HCM chuyển Sở TNMT xem xét về xin quy hoạch đầu tư tại địa chỉ 7A Thoại Ngọc Hầu Phường Hòa Thạnh Quận Tân Phú.
- Công văn số 4956/UBND-ĐTMT ngày 05/10/2010 của UBND TP.HCM về việc chấp thuận địa điểm đầu tư xây dựng chung cư tại 7A Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú cho Công ty Cổ phần Địa ốc 11.

c. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng

- Công trình gồm:
 - Một khối bộ thương mại dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng, nhà xe
 - Một khối tháp (tầng 5 – tầng 20) là khu căn hộ
- Tổng diện tích khu đất: 3.202 m²
- Mật độ xây dựng:
 - Khối bộ: 5.354 m²

- Khối tháp: 18.932 m²
- Tầng cao xây dựng: 20 tầng
- Tổng số căn hộ: 216 căn hộ
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 28.136 m²
- Tổng diện tích căn hộ: 18.838 m²
- Tổng diện tích kinh doanh: 24.286 m²

d. Tiến độ triển khai dự án

- Đã nộp hồ sơ xin thuận địa điểm đầu tư từ Sở Tài Nguyên Môi trường TPHCM
- Lập dự án, trình thẩm định thiết kế cơ sở và phê duyệt dự án đầu tư: 9/2010 – 2/2011.
- Thời gian triển khai thiết kế chi tiết: 2/2011 – 5/2011.
- Thời gian thi công: 6/2011 – 10/2013.

e. Các chỉ tiêu đánh giá về hiệu quả tài chính

- Diện tích kinh doanh: 24.286 m²
- Tổng doanh thu dự kiến: 309.832.950.250 đồng
- Tổng chi phí dự kiến: 246.761.817.193 đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 63.070.133.058 đồng
- Thuế TNDN dự kiến nộp ngân sách: 15.767.533.264 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN: 47.302.599.793 đồng
- NPV: 731.898.828 đồng
- IRR: 20,3 %

5.2.4 Dự án Văn Phòng cho thuê 418 Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
ĐỊA CHỈ: 205 LẠC LŨNG QUẬN - P.33 - Q.11 - TP.HCM
ĐT: 39634001 - 38587107 - FAX: 84-39636186

- Chủ đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**
- Tổng mức đầu tư: **7.836.000.000 đồng**

a. Mô tả

Khu đất xây dựng nằm tại số 418 Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11, TP.HCM gần kề khu Thương mại hiện hữu như Siêu thị Metro Bình Phú Quận 6, Parkson Hùng Vương, Thuận Kiều Plaza. Khu đất có diện tích 131,1 m², giáp giới như sau:

- Phía Bắc giáp lộ giới 40m.
- Phía Nam giáp nhà dân hiện hữu.
- Phía Tây giáp nhà dân hiện hữu.
- Phía Đông giáp hẻm 8m.

b. Tính pháp lý của dự án:

- Quyết định số 1528/QĐ-UB ngày 18/4/2003 của UBND TP.HCM về việc điều chuyển nhà 418 Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11 cho Công ty Xây dựng Kinh doanh Nhà Quận 11 (nay là Công ty Cổ phần Địa Ốc 11).
- Quyết định số 4731/QĐ-UB ngày 03/11/2003 của UBND TP.HCM giao tài sản cố định để cổ phần hóa.
- Bản đồ hiện trạng vị trí số 58051 KĐ/CN-TNMT đã được phòng quản lý đo đạc bản đồ thuộc Sở TNMT duyệt ngày 11/5/2010.
- Quyết định số 3077/QĐ-UBND ngày 12/7/2010 của UBND TP.HCM về thuận cho Công ty cổ phần Địa Ốc 11 thuê đất 50 năm tại số 418 Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11 để đầu tư xây dựng văn phòng cho thuê.

Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:

Công ty dự kiến xây dựng văn phòng cho thuê.

- Diện tích đất: 131,1 m²
- Mật độ xây dựng: 100%
- Hệ số sử dụng đất: 10,15
- Tầng xây dựng: 8 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 1.440,9 m²

Cụ thể:

- ✓ Diện tích tầng hầm: 110 m²
- ✓ Diện tích tầng trệt: 131,1 m²

- ✓ Diện tích Lầu 1-7: 987,7 m²
- Diện tích sân thượng: 131,5 m²
- Tổng diện tích kinh doanh: 682,44 m²

c. Tiến độ triển khai dự án:

- Thời gian triển khai thi công: 2010 – 2011.
- Thời gian hoàn thành dự án vào sử dụng khai thác: 3/2011.

d. Các chỉ tiêu đánh giá về hiệu quả tài chính(20 năm)

- Diện tích kinh doanh: 682,44 m²
- Tổng doanh thu (20 năm) dự kiến: 36.987.602.573 đồng
- Tổng chi phí dự kiến: 23.672.844.731 đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 10.636.051.979 đồng
- Thuế TNDN dự kiến nộp ngân sách: 2.659.012.995 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN: 7.977.038.985 đồng
- NPV: 596.402.462 đồng
- IRR: 15,6 %

5.2.5 Dự án Sàn Giao Dịch Bất Động Sản 593 Bình Thới



- Chủ đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**
- Tổng mức đầu tư: **3.545.800.000 đồng**

a. Mô tả

Khu đất xây dựng nằm phường 10 Quận 11 có diện tích 112 m², giáp giới như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Nam giáp mặt tiền đường Bình Thới lộ giới 30m.
- Phía tây giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu.

b. Tính pháp lý của dự án:

- Quyết định số 1528/QĐ_UB ngày 18/4/2003 của UBND TP.HCM về việc điều chuyển nhà 593 Bình Thới, Phường 10, Quận 11 cho Công ty Xây dựng Kinh doanh Nhà Quận 11 (nay là Công ty Cổ phần Địa Ốc 11).
- Quyết định số 4731/QĐ-UB ngày 03/11/2003 của Ủy ban nhân dân TP.HCM giao tài sản cố định để cổ phần hóa.
- Bảng vẽ hiện trạng số 59071/CN-TNMT đã được phòng quản lý đo đạc bản đồ thuộc Sở TNMT duyệt ngày 05/8/2010

c. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:

- Thành lập sàn giao dịch bất động sản.
- Tổng diện tích khu đất: 112 m²
- Mật độ xây dựng: 100%
- Hệ số sử dụng đất: 2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 224 m²

d. Tiến độ triển khai dự án:

- Sửa chữa cải tạo, đầu tư trang thiết bị, tìm kiếm sản phẩm từ 12/7/2010 đến 30/8/2010.
- Xin cấp giấy phép hoạt động từ 01/9/2010 đến 15/9/2010.
- Khai trương sàn giao dịch bất động sản trong tháng 10/2010.

e. Các chỉ tiêu đánh giá về hiệu quả tài chính

- Tổng doanh thu dự kiến (6 năm): 4.160.000.000 đồng
- Tổng chi phí dự kiến (6 năm): 3.545.800.000 đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến (6 năm): 232.655.000 đồng

- Thuế TNDN dự kiến nộp ngân sách (6 năm): 58.163.500 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN: 174.491.500 đồng
- NPV: 170.762.000 đồng
- Thời gian hoàn vốn đầu tư: 4,5 năm

5.2.6 Dự án Cao Ốc RES11 205 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11



- Chủ đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**
- Tổng mức đầu tư: **46.459.000.000 đồng**

a. Mô tả

Khu đất xây dựng tại Phường 3 Quận 11 có diện tích 1.716 m², giáp giới như sau:

- Phía Bắc giáp hẻm lộ giới 8m.
- Phía Nam giáp hẻm lộ giới 8m.
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Đông giáp đường Lạc Long Quân, Quận 11.

b. Tính pháp lý của dự án:

- Văn bản số 1078/UB-LCQ ngày 10/6/2002 của UBND Quận 11 và Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn về việc hoán chuyển mặt bằng 205 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11.
- Văn bản số 2833/TC.VG-CS ngày 22/8/2002 của Sở Tài Chính – Vật giá gửi UBND thành phố về việc hoán chuyển mặt bằng giữa UBND Quận 11 và Tổng

Công ty Địa Ốc Sài Gòn.

- Quyết định số 4418/QĐ-UB ngày 28/10/2002 của UBND TP.HCM về việc hoán đổi mặt bằng giữa UBND Quận 11 (nay là Công ty Cổ phần Địa Ốc 11) làm tài sản cố định.
- Quyết định số 4731/QĐ-UB ngày 03/11/2003 của UBND TP.HCM giao tài sản cố định để cổ phần hóa.

c. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:

Công ty Cổ phần Địa Ốc 11 dự kiến xây dựng công trình trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng:

- Diện tích đất: 1.716m²
- Mật độ xây dựng: 59%
- Hệ số sử dụng đất: 4,77
- Tầng xây dựng: 8 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 8.188m²
- Tổng diện tích kinh doanh: 5.468 m²

d. Tiến độ triển khai dự án:

- Thời gian tiến hành thủ tục giao đất thuê: 2010
- Thời gian triển khai thiết kế, thi công: 2012 – 2013
- Thời gian hoàn thành dự án đưa vào sử dụng khai thác: 7/2013

e. Các chỉ tiêu đánh giá về hiệu quả tài chính

- Diện tích kinh doanh: 5.468 m²
- Tổng doanh thu (20 năm) dự kiến: 326.993.322.091 đồng
- Tổng chi phí dự kiến: 210.778.870.000 đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 90.284.696.000 đồng
- Thuế TNDN dự kiến nộp ngân sách: 22.571.174.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN: 67.713.522.000 đồng
- NPV: 6.772.228.000 đồng
- IRR: 14%

5.2.7 Dự án Chung Cư Cao Ốc 49/52 Âu Cơ



- Tên dự án: **CHUNG CƯ CAO ỐC 49/52 ÂU CƠ, P.14, QUẬN 11, TP.HCM.**
- Chủ đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**
- Tổng mức đầu tư: **135.000.000.000 đồng**

a. Mô tả

Khu đất xây dựng công trình tọa lạc tại 49/52 Âu Cơ Phường 14, Quận 11, Tp.HCM có diện tích 2.604,6m², các mặt khu đất được giới hạn như sau :

- Phía Đông Nam một phần giáp đường Bình Thới.
- Các mặt còn lại giáp với các khu dân cư hiện hữu.

b. Tính pháp lý của dự án:

- Căn cứ văn bản số 6650/UBND-TM ngày 27/10/2008 của UBND Thành phố về việc phê duyệt phương án xử lý nhà đất của Công ty Kho bãi thuộc Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn.

- Căn cứ theo công văn số 278/TCT-KHKD, ngày 23/03/2010 của Tổng công ty Địa Ốc Sài Gòn.
- Quyết định số 48869/QĐ – UB của UBND thành phố, ngày 07/11/1994 về việc xác lập quyền sở hữu nhà của nhà nước .
- Hợp đồng thuê đất số 432/HĐ-TĐ, ngày 14/4/1998 của Sở Địa Chính.
- Biên bản bàn giao kho bãi của công ty Kho Bãi thành phố, ngày 21/4/2010.
- Bản đồ hiện trạng vị trí và bản đồ vị trí của Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành Phố, trung tâm đo đạc bản đồ số hợp đồng: 101088-12/ĐĐBĐ-VPTT, ngày 23/2/2009.

c. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:

Công ty dự kiến xây dựng công trình khu chung cư căn hộ Âu Cơ.

- Diện tích đất: 2.604,6 m²
- Mật độ xây dựng: 41,2%
- Hệ số sử dụng đất: 6,26
- Tầng cao xây dựng: 15 tầng
- Tổng số căn hộ: 215 căn
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 18.617,6 m²

d. Tiến độ triển khai dự án:

- Đã thuận chủ trương đầu tư
- Công ty đang lập dự án và thiết kế cơ sở trình duyệt các cơ quan chức năng. Thời gian dự hoàn thành dự kiến 12/2010
- Thời gian triển khai thiết kế kỹ thuật, thi công: 2011 - 2012
- Thời gian hoàn thành dự án đưa vào sử dụng khai thác: 2013

e. Các chỉ tiêu đánh giá về hiệu quả tài chính

- Tổng doanh thu dự kiến: 148.500.000.000 đồng
- Tổng chi phí dự kiến: 135.000.000.000 đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 13.500.000.000 đồng
- Thuế TNDN dự kiến nộp ngân sách: 3.375.000.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN: 10.125.000.000 đồng

5.3 Cơ cấu doanh thu của Công ty các năm qua

Cơ cấu doanh thu năm 2008, năm 2009 và 9 tháng năm 2010

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2008 | | Năm 2009 | | 9 Tháng 2010 | |
|--|---------------|-------------|----------------|-------------|---------------|-------------|
| | Giá trị | Tỷ lệ | Giá trị | Tỷ lệ | Giá trị | Tỷ lệ |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 37.386 | 99,43% | 103.356 | 99,60% | 94.132 | 98,94% |
| Doanh thu tài chính | 131 | 0,35% | 401 | 0,39% | 1.006 | 1,06% |
| Doanh thu hoạt động khác | 83 | 0,22% | 11 | 0,01% | 7 | 0,00% |
| Tổng cộng | 37.600 | 100% | 103.768 | 100% | 95.145 | 100% |

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

Doanh thu của Công ty trong năm 2009 tăng đột biến so với năm 2008 (tăng 176,46%), đây là đặc thù của doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Một dự án bất động sản thường kéo dài hơn 1 năm (trung bình khoảng 3-5 năm) tùy thuộc vào tiến độ phát triển dự án (thời gian xin cấp phép, đền bù giải tỏa mặt bằng, san lấp mặt bằng, xây dựng...). Vì vậy khi doanh thu được ghi nhận vào năm theo niên độ tài chính thì có thể gây ra sự tăng/giảm đột biến về doanh thu và lợi nhuận so với những năm trước. Năm 2008, trong bối cảnh thị trường bất động sản ảm đạm, các dự án của Công ty đang trong giai đoạn triển khai thực hiện, chưa đưa vào kinh doanh. Năm 2009, doanh thu của Công ty đạt hơn 103 tỷ đồng, tăng gần 3 lần so với năm 2008, trong đó doanh thu chủ yếu từ việc Công ty nhận hơn 50% giá trị phần chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng khu đất tại Phường An Phú, Quận 2 và giá trị vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 vào Công ty TNHH Bất Động Sản Đại Hưng Phú.

Năm 2010, Công ty sẽ nhận 50% giá trị phần chênh lệch còn lại với tổng giá trị khoảng 92 tỷ đồng, đồng thời hoàn tất các thủ tục chuyển quyền sử dụng khu đất tại Phường An Phú, Quận 2 cho Công ty TNHH Bất Động Sản Đại Hưng Phú tiếp tục triển khai Dự án City Horse, An Phú, Quận 2 (điều chỉnh quy hoạch để kết nối phần diện tích 3.893,9 m² nằm phía mặt tiền của dự án đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh giao). Tháng 10/2010, Công ty đã chính thức khai trương Sàn Giao Dịch Bất Động Sản 593 Bình Thới và triển khai thực hiện Dự án Văn Phòng cho thuê 418 Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11.

Doanh thu 9 tháng đầu năm 2010 đạt 95 tỷ đồng, trong đó Công ty đã thu toàn bộ giá trị phần chênh lệch còn lại nêu trên, hoàn thành kế hoạch doanh thu đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2010 của Công ty thông qua.

Cơ cấu doanh thu phân theo lĩnh vực hoạt động năm 2008, 2009 và 9 tháng 2010

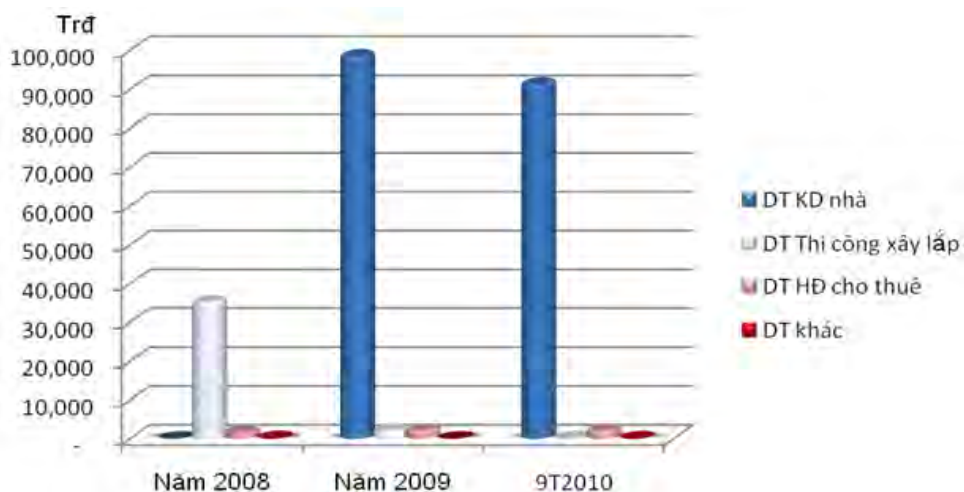
Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2008 | | Năm 2009 | | 9 Tháng 2010 | |
|---|---------------|-------------|----------------|-------------|---------------|-------------|
| | Giá trị | Tỷ lệ | Giá trị | Tỷ lệ | Giá trị | Tỷ lệ |
| Doanh thu kinh doanh nhà | - | - | 98.782 | 95,57% | 91.555 | 97,26% |
| Doanh thu thi công xây lắp | 35.301 | 94,42% | 2.264 | 2,19% | 242 | 0,26% |
| Doanh thu từ hoạt động cho thuê kho văn phòng | 1.895 | 5,07% | 2.306 | 2,23% | 2.263 | 2,40% |
| Doanh thu hoạt động khác | 190 | 0,51% | 4 | 0,01% | 72 | 0,08% |
| Tổng cộng | 37.386 | 100% | 103.356 | 100% | 94.132 | 100% |

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

Trong bối cảnh nền kinh tế năm 2008 có nhiều biến động phức tạp, khó lường, thị trường bất động sản từ giao dịch sôi động đầu năm 2008, bất ngờ giá giảm mạnh và đóng băng, giao dịch thấp, kéo dài từ quý 2/2008 đến quý 1/2009. Đồng thời, trong năm 2008, các dự án của Công ty đang trong giai đoạn tiền khả thi, thực hiện xin phép đầu tư, đền bù giải tỏa, ... do đó, Công ty chủ yếu tập trung đẩy mạnh hoạt động xây lắp là hoạt động truyền thống của Công ty. Trong năm 2008, doanh thu từ mảng thi công xây lắp chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu doanh thu của Công ty (chiếm khoảng 95%). Tuy nhiên, sang năm 2009, tỷ trọng này đã dịch chuyển sang mảng hoạt động kinh doanh nhà khi Dự án City Horse, An Phú, Quận 2 được Công ty thuê đơn vị thẩm định giá, xác định lại giá trị theo giá trị thị trường và góp vào Công ty TNHH MTV Đại Hưng Phú, đồng thời nhận phần chênh lệch so với phần vốn góp tương ứng đã đưa tỷ trọng doanh thu kinh doanh nhà chiếm gần 96% trong tổng doanh thu toàn Công ty, hoạt động thi công xây lắp chỉ đóng vai trò hỗ trợ cho các dự án thi công của Công ty nên không chiếm tỷ trọng cao và không mang nhiều lợi nhuận cho Công ty.

Biểu đồ cơ cấu doanh thu theo lĩnh vực hoạt động



Cơ cấu lợi nhuận gộp

Đơn vị tính: triệu đồng

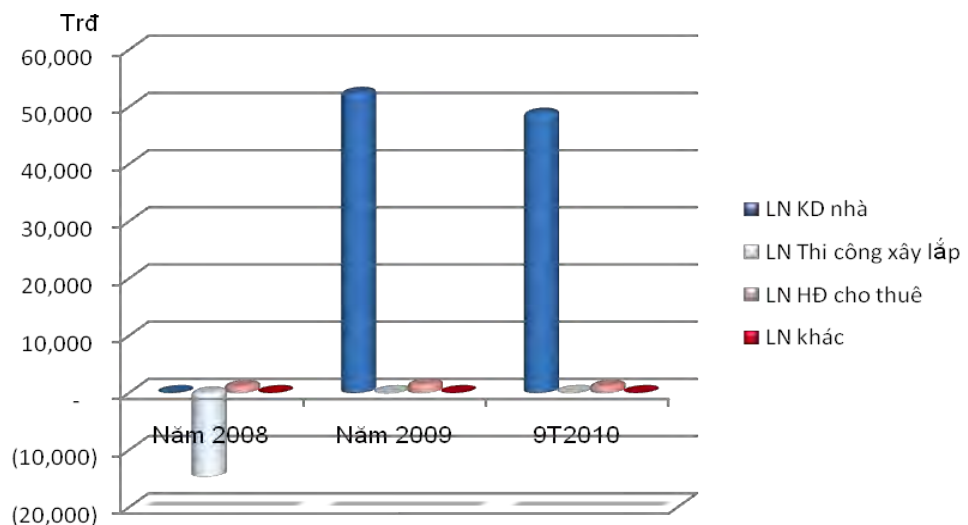
| Chỉ tiêu | Năm 2008 | | Năm 2009 | | 9 Tháng 2010 | |
|------------------------|-----------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | Giá trị | Tỷ lệ | Giá trị | Tỷ lệ | Giá trị | Tỷ lệ |
| Kinh doanh nhà | - | - | 52.431 | 97,32% | 48.789 | 96,84% |
| Thi công xây lắp | (14.605) | 109,11% | (48) | 0,09% | 13 | 0,01% |
| Cho thuê kho văn phòng | 1.161 | 8,67% | 1.493 | 2,77% | 1.216 | 0,04% |
| Hoạt động khác | 9 | 6,72% | 1 | 0,00% | 9 | 3,11% |
| Tổng cộng | (13.385) | 100% | 53.877 | 100% | 50.027 | 100% |

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

Trong năm 2008, giá cả nguyên vật liệu xây dựng, chi phí nhân công, lãi vay ngân hàng, ... biến động theo chiều hướng tăng cao đã làm giá vốn những hợp đồng thi công dài hạn đã ký kết với khách hàng tăng cao, do đó đã ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2008, lợi nhuận từ hoạt động thi công xây lắp của Công ty trong năm 2008 là số âm. Tuy nhiên, bắt đầu từ quý 2/2009, cùng với sự ấm dần của thị trường bất động sản, Công ty đã thành công trong việc đàm phán và ký kết Hợp đồng liên doanh với đối tác để thực hiện dự án Dự án City Horse, An Phú, Quận 2, đồng thời mang lại lợi nhuận cho Công ty, lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh nhà đạt 52,43 tỷ tương đương 97,32% lợi nhuận gộp của toàn Công ty năm 2009. Đến hết Quý III năm 2010, lợi nhuận gộp của Công ty đạt 50 tỷ đồng, trong đó lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh nhà chiếm 96,84%.

Chiến lược phát triển trong tương lai của Công ty sẽ tiếp tục chú trọng đầu tư vào hoạt động kinh doanh nhà nhằm đem lại lợi nhuận tăng trưởng cao trong các năm tới.

Biểu đồ cơ cấu lợi nhuận gộp



5.4 Nguyên vật liệu

Nguồn nguyên vật liệu

Công ty là một đơn vị hoạt động chính trong lĩnh vực xây dựng nên nguồn nguyên liệu chủ yếu là vật liệu xây dựng như cát, xi măng, sắt thép, bê tông... phục vụ cho hoạt động chính của Công ty.

Hiện nay, nguyên vật liệu đầu vào cho các công trình của công ty được cung cấp bởi một số nhà cung cấp chính sau:

Danh sách một số nhà cung cấp nguyên liệu chính và thiết bị cho Công ty

| Sản phẩm | Nhà cung cấp | Mục đích sử dụng |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Thép xây dựng | Công ty Cổ phần XD-TM Đông Tây | Xây dựng công trình |
| Thép xây dựng | Công ty Cổ phần Thép Pomina | Xây dựng công trình |
| Thép xây dựng | Công ty Thép Miền Nam | Xây dựng công trình |
| Thép xây dựng | Công ty Cổ phần C&T | Xây dựng công trình |
| Xi măng các loại | CTCP Đầu tư Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn | Xây dựng công trình |
| Xi măng các loại | CTCP Vật tư tổng hợp Thành Phố | Xây dựng công trình |
| Xi măng các loại | CTCP Xi măng Hà Tiên 1 | Xây dựng công trình |
| Xi măng các loại | Công ty Xi măng Holcim | Xây dựng công trình |
| Bê tông các loại | Công ty TNHH Lê Phan | Xây dựng công trình |
| Bê tông các loại | Công ty Mê Kông | Xây dựng công trình |
| Bê tông các loại | Công ty RDC | Xây dựng công trình |
| Gạch ốp lát các loại | Công ty Cổ phần Đồng Tâm | Hoàn thiện công trình |
| Gạch ốp lát các loại | Công ty Cổ phần Vitaly | Hoàn thiện công trình |
| Cửa nhôm sắt kính các loại | Công ty TNHH Hiệp Phát Thắng | Hoàn thiện công trình |
| Máy phát điện dự phòng | Công ty TNHH Cơ Điện APS | Lắp đặt cho Công trình |
| Máy bơm nước sinh hoạt | Công ty TNHH TM DV KT D-B | Lắp đặt cho Công trình |
| Thang máy | CTCP Thang máy Thiên Nam | Lắp đặt cho Công trình |
| Hệ thống PCCC | Công ty Cổ phần Đức Thuận | Lắp đặt cho Công trình |

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

Sự ổn định của nguồn cung cấp nguyên vật liệu

Nguồn cung cấp nguyên vật liệu cho Công ty từ các nhà cung cấp chiến lược lâu dài

và khá ổn định. Tuy nhiên, trong năm 2008, giá cả các mặt hàng nguyên vật liệu, vật tư cho ngành xây dựng tăng đột biến. Sự tăng giá của các mặt hàng này đã gây khó khăn cho hầu hết các Doanh nghiệp trong ngành. Điều này có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Để hạn chế tối đa những ảnh hưởng do biến động giá cả của nguyên vật liệu đến hoạt động kinh doanh, Công ty chủ động ký hợp đồng dài hạn với các nhà cung cấp nhằm đảm bảo nguồn nguyên vật liệu đầu vào được cung cấp với giá cả hợp lý, chất lượng ổn định.

Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu, hàng hóa đến doanh thu và lợi nhuận

Nguyên vật liệu xây dựng (gạch đá, sắt thép, xi măng v.v...) là yếu tố đầu vào quan trọng ảnh hưởng đến giá thành của sản phẩm trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chi phí nguyên vật liệu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn từ 70% đến 75% trong tổng chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty. Vì vậy một biến động nhỏ về giá của các loại nguyên vật liệu này ảnh hưởng đáng kể đến giá thành công trình.

Chính vì vậy, việc giá cả của các yếu tố đầu vào tăng quá nhanh trong quá trình thực hiện dự án vẫn có thể gây ra ảnh hưởng nhất định tới doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Đây là một trong những rủi ro trong hoạt động kinh doanh mà các doanh nghiệp ngành xây dựng nói chung và công ty nói riêng thường xuyên phải đối mặt, do đó Công ty luôn sử dụng nhiều giải pháp để hạn chế sự ảnh hưởng của việc tăng giá như dự đoán và cân đối tài chính để mua và dự trữ hàng, đàm phán để ký hợp đồng điều chỉnh giá, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các hợp đồng dài hạn...

5.5 Chi phí sản xuất

Cơ cấu các khoản mục chi phí

Đơn vị tính: triệu đồng

| Các khoản mục chi phí | Năm 2008 | | Năm 2009 | | 9 Tháng 2010 | |
|------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Giá trị | %/DTT | Giá trị | %/DTT | Giá trị | %/DTT |
| Giá vốn hàng bán | 50.771 | 135,80% | 49.479 | 47,87% | 44.105 | 46,85% |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 2.646 | 7,08% | 9.993 | 9,67% | 5.015 | 5,33% |
| Chi phí tài chính | 522 | 1,40% | - | - | - | - |
| Chi phí khác | 133 | 0,36% | - | - | - | - |
| Tổng cộng | 54.072 | 144,63% | 59.472 | 57,54% | 49.120 | 52,18% |

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

Giá vốn hàng bán đóng vai trò quan trọng trong cơ cấu chi phí của Công ty, giá vốn hàng bán bao gồm chi phí để có được quyền sử dụng đất, chi phí đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng, ... Trong năm 2008, lạm phát tăng nhanh làm giá cả vật liệu xây dựng

tăng đột biến đã nhanh chóng tác động đến giá cả các yếu tố đầu vào của Công ty, đẩy chi phí giá vốn lên cao chiếm tới 135,80% doanh thu thuần, điều này ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty. Giá vốn hàng bán trong năm 2009 là 47,87% và 9 tháng đầu năm 2010 là 46,85% so với doanh thu thuần. Tỷ trọng giá vốn giảm trong thời gian qua là do Công ty xây dựng và thực hiện các chính sách giảm thiểu chi phí hiệu quả.

Việc kiểm soát chi phí sản xuất sản phẩm dịch vụ, thời gian đầu tư các dự án là hết sức quan trọng vì nó ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Nhận thức tầm quan trọng của việc kiểm soát và giảm thiểu chi phí sản xuất, Công ty đã đề ra các biện pháp nhằm giảm thiểu chi phí, bao gồm:

Các biện pháp giảm thiểu chi phí

Bên cạnh những biện pháp chủ động ổn định nguồn nguyên vật liệu đầu vào nhằm hạn chế những ảnh hưởng tiêu cực đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Việc giảm thiểu chi phí được RES11 thực hiện triệt để nhằm quản lý chi phí hiệu quả nhưng vẫn duy trì được chất lượng của sản phẩm và tiến độ của công trình. Một số biện pháp chủ yếu:

- Thực hiện quản lý chi phí nguyên vật liệu đầu vào thông qua việc lập dự toán thi công chi tiết, đồng thời có kế hoạch dự trữ hợp lý cho các loại vật tư sử dụng trong mỗi công trình thi công, tiến hành ký kết biên bản ghi nhớ với các nhà cung ứng có uy tín trên thị trường để đảm bảo chất lượng vật tư cũng như tận dụng được ưu đãi về giá;
- Tận dụng tối đa những nguồn lực sẵn có để hỗ trợ Công ty trong những công việc cần thiết mà không tốn chi phí thuê các đơn vị tư vấn và dịch vụ khác, ...;
- Thực hiện quản lý chặt chẽ các khoản mục chi phí hoạt động khác như chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí sản xuất chung, ...

5.6 Trình độ công nghệ

Công ty đã và đang áp dụng nhiều công nghệ tiên tiến trong lĩnh vực thi công xây dựng mà Công ty tham gia. Hiện nay một số công nghệ tiêu biểu Công ty đang áp dụng trong hoạt động xây lắp bao gồm:

Biện pháp thi công TOP – DOWN

- Đảm bảo an toàn cho Công trình và các công trình phụ cận trong quá trình thi công 5 tầng hầm.
- Rút ngắn thời gian hoàn thành thi công do thi công đồng thời cả phần tầng hầm và phần thân.

Sử dụng cọc xi măng đất làm tọng chắn đất

- Đảm bảo an toàn cho hệ thống cọc của công trình và các công trình phụ cận.

- Ngăn nước chảy vào hố móng từ bên ngoài, giảm chi phí bơm nước và rút ngắn thời gian thi công.
- Xây dựng hệ thống quản lý chất lượng để kiểm soát quá trình thi công cọc, kiểm soát chuyển vị của tường chắn trong quá trình đào đất.

Sử dụng cọc nhồi đường kính nhỏ làm tường chắn đất:

- Đảm bảo an toàn hệ thống cọc của công trình và các công trình phụ cận.
- Kiểm soát chuyển vị của tường chắn và chuyển vị các công trình phụ cận.

Công nghệ ván khuôn trượt trong thi công tường và vách nhà cao tầng

- Hệ thống ván khuôn trượt được sử dụng để thi công toàn bộ vách và tường của phần thân tòa nhà với diện tích hơn 3.000 m²/tầng.
- Rút ngắn thời gian thi công tường và vách.
- Kiểm soát tốt việc thi công các công tác cốt thép, bê tông và công tác M&E...

5.7 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

a. Hoạt động kinh doanh nhà:

Ngoài việc xúc tiến thực hiện các dự án nêu trên, để có dự án gối đầu cho giai đoạn từ năm 2013 trở đi, kế hoạch phát triển sản phẩm mới của Công ty như sau:

- Công ty tích cực quan hệ tìm kiếm thêm một số dự án thuộc quản lý của UBND Quận 11 như dự án 341/2 đường Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, dự án chỉnh trang đô thị khu vực chùa Giác viên, Phường 3, Quận 11;
- Các dự án thuộc quản lý của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn như dự án An Hội ở Quận Gò Vấp, dự án Rạch Lỵ Cây ở Quận 8;
- Liên kết hợp tác đầu tư với các Công ty thành viên trong Tổng Công ty;
- Nghiên cứu mua sỉ, bán lẻ các dự án chuẩn bị khởi công của các công ty khác;
- Giao nhiệm vụ cho Sàn giao dịch bất động sản thuộc Công ty tìm kiếm mua các nhà dân có nhu cầu cần bán gấp, giá rẻ, cải tạo sửa chữa lại bán nhằm đa dạng hóa sản phẩm của Công ty.

b. Hoạt động xây dựng

Trong các năm qua, Công ty không ngừng nghiên cứu, cải tiến phương tiện sản xuất, chuẩn hóa phương pháp thi công đẩy nhanh tiến độ và chủ động đầu tư các trang thiết bị hiện đại với công nghệ tiên tiến đáp ứng quá trình phát triển không ngừng của Công ty.

Công ty có kế hoạch nghiên cứu đầu tư sản xuất các loại vật liệu tiên tiến phục vụ xây

lắp như: vật liệu bê tông nhẹ, thép phi tiêu chuẩn, cửa chống cháy.v.v. .

Công ty tạo mọi điều kiện để Đội thi công có điều kiện đấu thầu, đem công trình về cho công ty như:

- Làm việc với ngân hàng thực hiện tín chấp các khoản bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng, bảo hành công trình cũng như mức lãi suất ưu đãi hợp lý cho vay thi công công trình.
- Nghiên cứu tỉ lệ khoán hợp lý cho từng giai đoạn nhằm cạnh tranh được với các công ty cùng ngành.
- Giải quyết hồ sơ thanh quyết toán nhanh chóng, dễ dàng.
- Thực hiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2000.

5.8 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ

Quy trình thi công xây lắp của Công ty luôn luôn được kiểm tra chặt chẽ bởi giám sát chủ đầu tư, giám sát tư vấn thi công và giám sát của đơn vị thi công. Hồ sơ nghiệm thu, bàn giao các hạng mục công trình luôn được chú trọng, phù hợp với các quy định của Nhà nước ban hành.

Nhận thức tầm quan trọng của chất lượng đối với hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty tiến hành triển khai nghiên cứu, khảo sát đánh giá thực tế hiện tại ở các phòng ban/đơn vị/đội sản xuất và đã xây dựng được hệ thống văn bản quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008.

Việc nghiệm thu kiểm tra phù hợp với các tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành và phù hợp với hợp đồng các dự án nhằm: Cung cấp cho khách hàng những sản phẩm tốt, cảnh báo và ngăn ngừa những sản phẩm chưa phù hợp.

5.9 Hoạt động Marketing

Công ty luôn nhận thức tầm quan trọng của marketing trong việc tạo dựng thương hiệu cũng như mở rộng thị trường và mạng lưới khách hàng. Công ty đang thực hiện chiến lược marketing như sau:

- Cung cấp thông tin, giới thiệu hình ảnh các dự án của Công ty trên các phương tiện truyền thông nhắm tới khách hàng tiềm năng;
- Phát hành các catalogue, brochure, quảng bá sản phẩm, dịch vụ của Công ty;
- Giới thiệu sản phẩm thông qua hệ thống phân phối: hiện nay, Công ty hoàn thiện và đưa vào hoạt động sàn giao dịch Bất động sản. Bên cạnh đó, thông qua hệ thống mạng lưới của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn (Công ty mẹ của RES11);
- Tổ chức các hội nghị khách hàng nhằm giới thiệu sản phẩm và dịch vụ;
- Xây dựng nhà mẫu ở các dự án cho khách hàng tham quan, tạo điều kiện cho

khách hàng trực tiếp cảm nhận sản phẩm;

- Tham gia các hiệp hội như Hiệp hội Bất động sản, Câu lạc bộ Địa Ốc Tp.HCM, đăng ký các danh hiệu uy tín chất lượng....
- Công ty đang được xây dựng và cải tiến website của Công ty cho phù hợp với tình hình thực tế, thể hiện chiến lược phát triển của Công ty, khách hàng có nhu cầu mua sản phẩm có thể tìm thấy những thông tin đầy đủ và cần thiết trên website của RES11 hay website của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn.

5.10 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Logo công ty



5.11 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Đơn vị tính: triệu đồng

| Stt | Đối tác | Tên công trình | Giá trị | Thời gian thực hiện |
|------------|---|---|----------------|----------------------------|
| 1 | Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Sài Gòn | Phú Mỹ | 30.000 | 2011-2012 |
| 2 | Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình Quận 2 | Trường Tiểu học Mỹ Thủy giai đoạn 2 | 9.384 | 6/2010-2/2011 |
| 3 | Ông Lê Tuyên & Bà Đặng Trung Tuấn Anh | Nhà ở - Lô 48&50, C10, khu dân cư Rạch Miểu, P.2, Q.Phú Nhuận | 2.450 | 3/2010-10/2010 |
| 4 | Công ty CP BĐS Đại Hưng | An Phú Quận 2 | 331.789 | 2009-2015 |
| 5 | Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn | Chung cư Nguyễn Biểu | 81.000 | 2006-2008 |

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

6.1 Kết quả hoạt động kinh doanh

Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2008, 2009 và 9 tháng 2010

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2008 | Năm 2009 | % tăng giảm 2009/2008 | 9 Tháng 2010 |
|--|----------|----------|--------------------------|-----------------|
| Tổng giá trị tài sản | 194.841 | 188.480 | (3,26%) | 121.448 |
| Doanh thu thuần | 37.386 | 103.356 | 176,46% | 94.132 |
| Lợi nhuận thuần từ HĐKD | (16.421) | 44.286 | 369,69% | 46.019 |
| Lợi nhuận khác | (50) | 11 | 122% | 7 |
| Lợi nhuận trước thuế | (16.472) | 44.297 | 368,92% | 46.026 |
| Lợi nhuận sau thuế (Theo Kiểm toán độc lập) | (16.472) | 36.793 | 323,37% | 34.359 |
| Lợi nhuận sau thuế (Điều chỉnh theo Biên bản kiểm toán NN) | (16.472) | 36.632 | 322,39% | 34.359 |
| Cổ tức (%VĐL) | | 30% | | |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và báo cáo tài chính 9 tháng năm 2010 và Biên bản kiểm toán Nhà nước

Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của RES11 trong năm 2009 tăng 176,46% so với doanh thu thuần của năm 2008, hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2009 tăng trưởng vượt bậc so với năm 2008 là do trong năm 2009 Công ty đã thực hiện ký kết Hợp đồng liên doanh với đối tác để triển khai thực hiện dự án Dự án City Horse, An Phú, Quận 2, đồng thời nhận hơn 50% giá trị phần chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng khu đất tại Phường An Phú, Quận 2 và giá trị vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 vào đơn vị liên doanh, giá trị phần chênh lệch Công ty nhận được trong năm 2009 được ghi nhận là doanh thu với giá trị hơn 98 tỷ đồng, chiếm 96% tổng doanh thu toàn Công ty và lợi nhuận được ghi nhận là 52,43 tỷ tương đương 97,32% lợi nhuận gộp toàn Công ty. Dự kiến, khi các dự án của Công ty lần lượt được tung ra thị trường sẽ mang lại doanh thu, lợi nhuận tăng trưởng đều hàng năm cho Công ty trong giai đoạn 2010-2012.

Trong 9 tháng đầu năm 2010, doanh thu thuần của Công ty đạt hơn 94 tỷ đồng, tương đương 91% thực hiện cả năm 2009, lợi nhuận sau thuế đạt 34,359 tỷ đồng, hoàn thành vượt mức kế hoạch 24,375 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế cho cả năm 2010 đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua.

6.2 Các nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

Thuận lợi

Sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam giai đoạn vừa qua cùng với sự cải tổ rõ rệt về các chính sách khuyến khích đầu tư của Nhà nước đã tác động tích cực đến thị trường Bất động sản – xây dựng. Các biện pháp chặt chẽ về quản lý giá cả nguyên vật liệu xây dựng của các ban ngành chức năng cũng tạo điều kiện cho ngành xây dựng vượt qua được những khó khăn về chi phí vật liệu đầu vào.

Sau thời gian tạm lắng do khủng hoảng kinh tế, thị trường tài chính bắt đầu hỗ trợ lại cho thị trường bất động sản trong việc tạo điều kiện thanh toán cho người mua nhà, đất để ở hoặc để kinh doanh.

Quy mô dân số TP.HCM lớn với khoảng 6,8 triệu người sinh sống (chưa tính lao động nhập cư), dự báo đến hết năm 2020, dân số của thành phố khoảng 10 triệu người, nhu cầu nhà ở, đất sản xuất, làm việc, sinh hoạt tăng nhanh, dự tính hàng triệu m² sàn sẽ được xây dựng mới hàng năm tại TP.HCM, lượng cầu tăng là cơ sở thúc đẩy thị trường phát triển.

Do kinh tế phát triển, thu nhập của cộng đồng dân cư TP.HCM tăng, dẫn đến nhu cầu nhà ở, đất ở, sinh hoạt, nghỉ dưỡng tăng tác động lên nhu cầu thị trường, là cơ sở để thị trường phát triển.

Chủ trương Nhà nước và Lãnh đạo UBND TP.HCM về phát triển nhà ở xã hội và nhà ở cho người có thu nhập thấp trên địa bàn TP.HCM bằng các chính sách hỗ trợ đất sạch, miễn giảm một phần thuế, hỗ trợ tín dụng sẽ tạo động lực cho các công ty bất động sản thay đổi chiến lược, đầu tư nhiều hơn vào phân khúc này. Dự báo đến năm 2010, 2011, hàng triệu mét vuông nhà ở xã hội và thu nhập thấp sẽ đưa ra thị trường, góp phần bình ổn giá cả thị trường.

Khó khăn

Giá cả hầu hết các vật liệu xây dựng trên thị trường, đặc biệt là xi măng, sắt thép, xăng dầu liên tục biến động theo chiều hướng bất lợi khiến cho chi phí sản xuất của Công ty tăng cao trong khi Chủ đầu tư chưa thanh toán kịp thời khiến cho hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty có chiều hướng giảm sút.

Khó khăn chung đối với hầu hết các doanh nghiệp xây dựng, đó là thủ tục đầu tư phức tạp, thời gian nghiệm thu thanh quyết toán rất chậm, nợ đọng vốn đầu tư xây dựng cơ bản,... đều có ảnh hưởng nhất định đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Việc triển khai dự án chậm do công tác đền bù giải tỏa gặp trở ngại, các hộ dân đòi giá quá cao so với mặt bằng giá đền bù tại địa phương làm ảnh hưởng tiến độ triển khai dự án. Việc hợp tác liên doanh mất thời cơ do ảnh hưởng biến động thị trường bất động sản và khủng hoảng tài chính thế giới.

Sự xâm nhập ngày càng nhiều của các công ty bất động sản có yếu tố nước ngoài với tiềm lực hùng hậu về tài chính và bề dày kinh nghiệm phát triển dự án quốc tế tạo sự cạnh tranh ngày càng gay gắt trên thị trường bất động sản.

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

7.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Hơn 4 năm hoạt động, RES11 đã triển khai kinh doanh nhiều dự án có quy mô lớn như dự án khu dân cư City Horse An Phú Quận 2 (1,7ha – 762 căn hộ), Chung cư 336 Nguyễn Văn Luông (207 căn hộ), Chung cư Nguyễn Biểu (313 căn hộ), khu dân cư Phú Mỹ (9.000 m² đất thương phẩm)...Thương hiệu của RES11 đã được khẳng định trên thị trường bất động sản. Việc kinh doanh phát triển các khu dân cư đòi hỏi Công ty phải tìm kiếm cơ hội đầu tư tại các khu đất có cơ sở hạ tầng giao thông phát triển, phù hợp với quy hoạch của nhà nước, thực hiện việc giải phóng mặt bằng nhanh và hoàn chỉnh tất cả các yêu cầu về hồ sơ pháp lý của nhà nước. Đây là một thế mạnh của RES11 so với các đơn vị cùng ngành.

Các quỹ đất hiện nay, Công ty đã đầu tư từ lâu nên giá trị đất đã tăng rất nhiều so với giá trị mua ban đầu và điều này sẽ đem lại lợi nhuận cao cho Công ty trong tương lai.

Các dự án của RES11 đang tọa lạc tại Quận 2, Quận 7, hiện nay các khu vực này được xem là điểm nóng trên thị trường bất động sản tại thành phố, đặc biệt là thị trường nhà ở. Đại lộ Đông Tây và Hàm Thủ Thiêm trong giai đoạn cuối và được dự kiến hoàn thành cuối năm 2010. Khu đô thị mới Thủ Thiêm hiện đang trong giai đoạn cuối giải tỏa và được quy hoạch thành trung tâm hành chính thương mại mới của TP. Hồ Chí Minh. Cầu Phú Mỹ kết nối giữa Quận 7 và Quận 2, Cầu Nguyễn Tri Phương kết nối giữa Quận 7, Quận 8 với Quận 5 đã hoàn thành và thông xe. Với định hướng phát triển của khu đô thị Thủ Thiêm phía Đông Bắc TP Hồ Chí Minh, khu đô thị Phú Mỹ Quận 7 và sự phát triển mạnh của hạ tầng giao thông, Quận 2 và Quận 7 sẽ có sự phát triển mạnh từ năm 2010.

Sản phẩm do công ty cung cấp trên thị trường đạt được chất lượng cao, làm thỏa mãn những đòi hỏi ngày càng cao từ khách hàng. Hướng đến mục tiêu phát triển lâu dài, Công ty không ngừng tìm kiếm cơ hội mở rộng kinh doanh sang các khu vực khác hay đầu tư vào các dự án mới để bổ sung vào quỹ đất hiện tại...

7.2 Triển vọng phát triển của ngành

Ngành xây dựng chủ yếu tập trung vào lĩnh vực xây dựng các công trình kiến trúc và cơ sở hạ tầng đóng vai trò quan trọng cho nền kinh tế cụ thể tỷ trọng ngành công nghiệp và xây dựng chiếm tới gần 40% GDP của Việt Nam trong năm 2009 và dự báo sẽ tăng lên 43-44% trong vòng 5 năm tới. Bên cạnh đó, đặc trưng ngành là mối tương quan rõ rệt với thị trường bất động sản: khi thị trường bất động sản đóng băng thì ngành xây dựng sẽ gặp khó khăn và ngược lại.

Thêm vào đó, tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước (GDP) dự kiến trong 5 năm tới ở

mức bình quân 7,5-8%/năm sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam đạt được mức tăng trưởng cao và bền vững trong dài hạn.

Sau khi Việt Nam gia nhập tổ chức Thương mại thế giới WTO trong năm 2007 vừa qua cũng thu hút lượng vốn đầu tư lớn của nước ngoài vào Việt Nam, từ đó nhu cầu đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, khu công nghiệp, khu chế xuất ... và tạo tiền đề hết sức thuận lợi cho các doanh nghiệp xây dựng trong nước.

Thị trường xây dựng Việt Nam đang có dấu hiệu khởi sắc hơn và dự kiến sẽ tăng trưởng mạnh trở lại bởi nhu cầu nhà ở mới, nhu cầu cải tạo nhà ở và nhu cầu cải tạo và phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

Nhu cầu nhà ở và nhu cầu cải tạo nhà ở: đang tăng lên do thu nhập người dân đang được cải thiện và quá trình đô thị hóa. Từ năm 1990 các đô thị Việt Nam bắt đầu phát triển, lúc đó cả nước mới có khoảng 500 đô thị (tỷ lệ đô thị hoá vào khoảng 17-18%), đến năm 2000 con số này lên 649 và năm 2003 là 656 đô thị. Hiện nay, cả nước có khoảng 700 đô thị, trong đó có 5 thành phố trực thuộc trung ương, 44 thành phố trực thuộc tỉnh, 45 thị xã và trên 500 thị trấn. Tương ứng với việc hình thành các đô thị, tỷ lệ dân số đô thị nước ta hiện nay là 40%, dự kiến con số này sẽ 56% - 60% trong vòng 5 năm tới, đến năm 2020 là 80% theo quy hoạch phát triển.

Nhu cầu cải tạo và phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật: Việt Nam là một nước đang phát triển và có xuất phát điểm thấp, và với định hướng phát triển công nghiệp hóa, hiện đại hóa nên nhu cầu phát triển và hoàn thiện cơ sở hạ tầng của Việt Nam là tất yếu.

7.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới

Định hướng phát triển của Công ty

Về định hướng ngắn hạn Công ty tiếp tục duy trì kinh doanh tại Quận 7, Quận 2, Quận 11, Quận Tân Phú và mở rộng hoạt động kinh doanh trên địa bàn khác như: Quận Gò Vấp, Quận 8, Bình Chánh, Thủ Đức, Quận 9....

Về định hướng dài hạn Công ty sẽ mở rộng mạng lưới kinh doanh sang các tỉnh lân cận như: Đồng Nai, Long An, Bình Dương, Vũng Tàu....

Phát triển sàn giao dịch bất động sản, tạo dựng một chuỗi giá trị thiết thực mang lại lợi ích cho người tiêu dùng, chủ đầu tư, cơ quan chủ quản và bản thân Công ty... sản phẩm bất động sản sẽ được quảng bá và ghi nhận thông tin sát thực với thị trường, mang cơ hội lại gần hơn cho các nhà đầu tư.

Với quy mô vốn điều lệ hiện tại của Công ty, để nâng cao tài chính Công ty tăng cường quan hệ hợp tác, liên doanh, liên kết với các đối tác mạnh và tập đoàn kinh tế để nâng cao vị thế của doanh nghiệp.

Thực hiện niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội nhằm góp phần

đưa hình ảnh của Công ty tới công chúng, nâng tính thanh khoản cổ phiếu của Công ty và tạo điều kiện thuận lợi trong việc huy động tài chính kịp thời bổ sung nguồn vốn sản xuất kinh doanh.

Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới

Với dự báo tốc độ tăng trưởng trung bình của ngành cho thấy tiềm năng phát triển của các công ty hoạt động trong lĩnh vực này là rất lớn.

Với vị thế của Công ty và triển vọng phát triển của thị trường địa ốc, định hướng phát triển chung của Công ty là phù hợp.

Bên cạnh những chính sách của Chính phủ, cộng với việc phân khúc nhà giá rẻ đang trở nên sôi động hơn bắt nguồn từ nhu cầu thực của người dân có thu nhập trung bình và thấp (chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu dân số ở khu vực thành thị) cho thấy nhu cầu nhà phố/nhà ở cho người có thu nhập vừa và thấp là còn rất lớn.

Với định hướng trong tương lai sẽ tập trung mở rộng phát triển phân khúc nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình tại các đô thị thành phố lớn trong cả nước, chiến lược phát triển của Công ty hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển của Chính phủ cũng như đáp ứng nhu cầu của thị trường trong thời gian sắp tới.

8. Chính sách đối với người lao động

8.1 Tình hình và số lượng người lao động trong Công ty

Tổng số lao động trong Công ty tính đến 15/11/2010 là 189 người, với cơ cấu như sau:

| Yếu tố | Số lượng | Tỷ lệ (%) |
|--------------------------------------|------------|-------------|
| Phân theo trình độ chuyên môn | 189 | 100% |
| ■ Đại học và Trên đại học | 26 | 14% |
| ■ Trình độ trung cấp và cao đẳng | 11 | 6% |
| ■ Lao động phổ thông | 152 | 80% |
| Phân theo thời hạn hợp đồng | 189 | 100% |
| ■ Không xác định thời gian | 25 | 13% |
| ■ Có thời hạn | 164 | 87% |

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

Ghi chú: Đối với lao động trực tiếp thi công tại công trình của Công ty, tùy vào thời điểm và nhu cầu công việc mà các đội thi công này sẽ ký hợp đồng thời vụ với người lao động, tổng số lao động thời vụ của Công ty giao động từ 50 đến 300 lao động.

8.2 Chính sách đào tạo, lương, thưởng, trợ cấp

Chế độ làm việc

Thời gian làm việc: Đối với bộ phận gián tiếp làm việc 40 giờ/tuần, đối với lao động trực tiếp làm việc 48 giờ/ tuần. Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm theo chế độ của nhà nước hiện hành;

Điều kiện làm việc: văn phòng làm việc sạch sẽ, kang trang, thoáng mát được trang bị đầy đủ các phương tiện, dụng cụ cần thiết phục vụ cho công việc. Công tác bảo hộ lao động, vệ sinh lao động, an toàn lao động được tuân thủ một cách nghiêm ngặt. Người lao động làm việc tại các công trường được Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và luôn tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc về an toàn lao động

Chính sách lương

Mức lương bình quân của Công ty trong năm 2009 là 4.930.000 đồng/người/tháng và thu nhập bình quân là 6.320.000 đồng/người/tháng.

Thời gian làm việc của nhân viên tại Công ty là 5 ngày/tuần. Lương của nhân viên văn phòng được tính theo thời gian làm việc và lương của lao động trực tiếp được tính theo năng suất lao động và được xét lên lương khi đến kỳ hạn.

Chính sách khen thưởng

Chính sách thưởng Công ty đang thực hiện bao gồm thưởng định kỳ hàng quý, năm và thưởng đột xuất: Việc xét và thưởng định kỳ của Công ty được thực hiện vào cuối năm, tháng lương thứ 13, mức thưởng của CBCNV cao hay thấp phụ thuộc vào hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Việc thưởng đột xuất và biểu dương trước tập thể được Công ty thực hiện một cách kịp thời đối với các cá nhân có sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hoàn thành xuất sắc trong hoạt động SXKD của Công ty để động viên và khuyến khích đối với người lao động có thành tích.

Chính sách phúc lợi

Tất cả CBCNV của công ty đều được ký hợp đồng lao động, được đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, và bảo hiểm tai nạn theo quy định. Công tác chăm sóc sức khỏe cho người lao động rất được Công ty quan tâm. Bên cạnh đó, người lao động trực tiếp được trợ cấp thôi việc, bảo hiểm tai nạn lao động theo đúng quy định hiện hành của Luật Lao động;

Hàng năm Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho toàn bộ người lao động, tổ chức đi nghỉ mát, du lịch.

Chính sách đào tạo

Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, đặc biệt là trình độ chuyên môn nghiệp vụ như định giá bất động sản, quản lý điều hành sàn giao dịch, quản lý

công trình. Bên cạnh đó, Công ty tổ chức cho nhân viên tham gia các khoá huấn luyện nội bộ và bên ngoài để đáp ứng nhu cầu công việc hiện tại cũng như trong tương lai của Công ty.

9. Chính sách cổ tức

Kết thúc niên độ tài chính, Hội đồng quản trị có trách nhiệm xây dựng phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình Đại hội đồng cổ đông. Phương án này được xây dựng trên cơ sở lợi nhuận sau thuế mà Công ty thu được từ hoạt động kinh doanh trong năm tài chính vừa qua sau khi đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và tài chính khác theo quy định của pháp luật hiện hành. Bên cạnh đó, Công ty cũng xét tới kế hoạch và định hướng kinh doanh, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới để đưa ra mức cổ tức dự kiến hợp lý.

Tỷ lệ chi trả cổ tức của Công ty qua các năm

| Stt | Năm | Năm 2007 | Năm 2008 | Năm 2009 |
|-----|----------------------|----------|----------|----------|
| 1 | Tỷ lệ chi trả cổ tức | 24% | - | 30% |

Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc 11

10. Tình hình hoạt động tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hằng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Việt Nam Đồng

10.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

| Stt | Loại tài sản | Thời gian |
|-----|------------------------|-------------|
| 1 | Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 – 15 năm |

| Stt | Loại tài sản | Thời gian |
|-----|---------------------------------|-------------|
| 2 | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 – 07 năm |
| 3 | Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 – 05 năm |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Khi bán hàng hóa, thành phẩm doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày cuối cùng.

Tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận trên cơ sở hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Mức lượng bình quân, thu nhập bình quân

Đơn vị tính: đồng/người/tháng

| Stt | Tiêu chí | Năm 2007 | Năm 2008 | Năm 2009 |
|-----|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | Mức lương bình quân | 2.017.000 | 2.037.000 | 4.930.000 |
| 2 | Thu nhập bình quân | 2.130.000 | 2.129.000 | 6.320.000 |

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Các khoản nợ của Công ty đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Hiện tại, Công ty không có khoản nợ quá hạn.

Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế Giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo đúng quy định của Nhà nước

Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện

hành với mức thuế 5% đối với hoạt động thanh lý TSCĐ, vật tư thu hồi và 10% đối với các hoạt động khác

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước được Công ty thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Các nghĩa vụ nợ khác như: phải trả người bán, phải trả công nhân viên, phải trả bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế, phải trả phải nộp khác được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

Các loại thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty thực hiện chi trả Cổ tức theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp 2005, và theo quy định của Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. Theo đó, phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chi trả cổ tức do Hội đồng quản trị xây dựng và đề xuất và Đại hội đồng cổ đông quyết định theo nguyên tắc:

- Cổ tức sẽ được thông báo và chi trả từ lợi nhuận giữ lại của Công ty nhưng không được vượt quá mức do Hội đồng quản trị đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến của cổ đông thông qua Đại hội đồng Cổ đông.
- Công ty chỉ trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế theo quy định của Pháp luật và ngay khi trả hết các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả, đồng thời phải đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Năm 2009 Công ty trả cổ tức tỷ lệ 30% cho cổ đông của Công ty

Trích lập các quỹ năm 2008, 2009 và 9 tháng năm 2010

Đơn vị tính: triệu đồng

| Năm | Quỹ ĐTPT | Quỹ DPTC | Quỹ khác | Quỹ KTPL | Tổng cộng | Ghi chú |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|--------------|--|
| Năm 2008 | - | - | - | - | - | Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2008 |
| Năm 2009 | 992 | 992 | 369 | 2.975 | 5.328 | Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2009 |
| 9 tháng 2010 | - | - | - | - | - | Công ty chưa tiến hành trích các Quỹ liên quan |

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2008-2009, Báo cáo tài chính 9 tháng năm 2010

* Do năm 2008 bị lỗ nên Công ty không trích lập các Quỹ liên quan.

Số dư các quỹ năm 2008, 2009 và 9 tháng năm 2010

Đơn vị tính: triệu đồng

| Stt | Diễn giải | 31/12/2008 | 31/12/2009 | 30/9/2010 |
|------------------|-------------------------------------|--------------|---------------|--------------|
| 1 | Quỹ đầu tư phát triển | 4.486 | 5.477 | 5.477 |
| 2 | Quỹ dự phòng tài chính | 799 | 1.790 | 1.790 |
| 3 | Quỹ khác thuộc nguồn vốn chủ sở hữu | - | 369 | 513 |
| 4 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 564 | 2.767 | 1.438 |
| Tổng cộng | | 5.849 | 10.403 | 9.218 |

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2008-2009, báo cáo tài chính 9 tháng năm 2010

Tổng dư nợ vay

Tại thời điểm 30/9/2010, Công ty không còn khoản bất kỳ khoản vay ngắn hạn và dài hạn nào.

Tình hình công nợ hiện nay

Trong năm 2009 và tới thời điểm hiện nay, Công ty không có các khoản nợ quá hạn chưa được dự phòng theo quy định của pháp luật; tất cả các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, cổ đông lớn và những người có liên quan không có nợ đối với Công ty.

Các khoản phải thu

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu | 31/12/2008 | 31/12/2009 | 9 tháng 2010 |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Phải thu của khách hàng (Theo kiểm toán độc lập) | 84.934 | 83.847 | 1.330 |
| <i>Phải thu của khách hàng (Điều chỉnh theo Biên bản kiểm toán Nhà nước)</i> | <i>84.934</i> | <i>2.215</i> | <i>1.330</i> |
| Trả trước cho người bán | 17.642 | 17.417 | 18.425 |
| Các khoản phải thu khác | 5.145 | 5.141 | 5.226 |
| Phải thu dài hạn của khách hàng (Theo kiểm toán độc lập) | 0 | 0 | 0 |
| <i>Phải thu của dài hạn khách hàng (Điều chỉnh theo Biên bản kiểm toán NN)</i> | <i>0</i> | <i>81.632</i> | <i>0</i> |
| Tổng cộng | 107.721 | 106.405 | 24.981 |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008 – 2009, báo cáo tài chính 9 tháng năm 2010 và Biên bản kiểm toán Nhà nước

Các khoản phải trả

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu | 31/12/2008 | 31/12/2009 | 9 Tháng 2010 |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Nợ ngắn hạn | 63.153 | 50.438 | 50.229 |
| Vay và nợ ngắn hạn | 24.000 | 5.784 | - |
| Phải trả cho người bán | 8.740 | 5.056 | 3.747 |
| Người mua trả tiền trước | 2.494 | 2.318 | 8.691 |
| Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước (Theo kiểm toán độc lập) | 1.953 | 8.344 | 19.235 |
| <i>Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước (Điều chỉnh theo Biên bản kiểm toán NN)</i> | <i>1.953</i> | <i>8.504</i> | <i>19.235</i> |
| Phải trả người lao động | - | 4.701 | 1.647 |
| Chi phí phải trả | 2.181 | 1.180 | 1.013 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 23.785 | 23.055 | 15.896 |
| Nợ dài hạn | 122.299 | 94.119 | 544 |
| Vay và nợ dài hạn | 122.273 | 93.525 | - |
| Dự phòng trợ cấp mất việc làm | 26 | 55 | 78 |
| Doanh thu chưa thực hiện | 0 | 539 | 466 |
| Tổng cộng | 185.452 | 144.557 | 50.307 |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008 – 2009, báo cáo tài chính 9 tháng năm 2010 và Biên bản kiểm toán Nhà nước

Ngày 28/10/2010, Công ty đã hoàn tất việc nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm 2009 và Quý II/2010 với tổng số tiền nộp thuế là 13.244.823.657 đồng. Trong đó: Thuế TNDN năm 2009 là 7.664.412.298 đồng (Đã bao gồm phần thuế nộp bổ sung theo Biên bản kiểm toán Nhà nước) và Thuế TNDN Quý II/2010 là 5.580.411.359 tỷ đồng.

10.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2008 – năm 2009

| Các chỉ tiêu | Đvt | Năm 2008 | Năm 2009 |
|--|---------|----------|----------|
| Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | | |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn | Lần | 2,95 | 3,51 |
| Hệ số thanh toán nhanh | Lần | 1,71 | 2,35 |
| Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | | |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản | Lần | 0,95 | 0,77 |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | Lần | 19,75 | 3,29 |
| Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | |
| Vòng quay hàng tồn kho | Lần | 0,80 | 0,72 |
| Vòng quay tổng tài sản | Lần | 0,19 | 0,55 |
| Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | |
| Hệ số LNST/Doanh thu thuần | % | (44,06) | 35,60 |
| Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu | % | (186,65) | 89,40 |
| Hệ số LNST/Tổng tài sản | % | (8,45) | 19,52 |
| Hệ số LN HĐKD/Doanh thu thuần | % | (43,92) | 42,85 |
| Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần | | | |
| Thu nhập trên mỗi cổ phần | đồng/cp | (8.236) | 18.396 |
| Giá trị sổ sách của một cổ phần | đồng/cp | 4.412 | 20.578 |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008 - 2009

Đánh giá chỉ tiêu tài chính của RES11 trong giai đoạn 2008-2009

Khả năng thanh toán của Công ty luôn duy trì tỷ lệ thanh toán ngắn hạn, thanh toán nhanh tương đối an toàn (>1) và được giữ ở mức ổn định qua các năm. Tài sản lưu động của Công ty đảm bảo đủ khả năng tài trợ cho các khoản nợ ngắn hạn.

Cơ cấu vốn: Các năm qua, hệ số Nợ/Tổng tài sản của Công ty năm 2008 có hệ số là 0,95 và năm 2009 có hệ số là 0,77. Với hệ số Nợ/Tổng tài sản năm 2008 – 2009, Công ty vẫn đảm bảo được năng lực tài chính cho sự phát triển ổn định và bền vững đồng thời tận dụng được ưu điểm của đòn bẩy tài chính là mang lại mức sinh lợi cao.

Khả năng sinh lời: Các chỉ tiêu sinh lời năm 2009 đều tăng mạnh so với năm 2008, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu từ (44,06%) tăng lên 35,60%, chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản từ (8,45%) tăng lên 19,52% và chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở

hữu từ (186,65%) tăng lên 89,4%. Các chỉ tiêu liên quan đến khả năng sinh lời của công ty được cải thiện rõ rệt, sở dĩ như vậy là do trong năm 2009 Công ty mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, dự án của công ty được triển khai đưa vào kinh doanh.

Nhìn chung, các tỷ số tài chính năm 2009 phản ánh tình hình hiệu quả kinh doanh của Công ty, cũng như cơ cấu tài chính linh hoạt của Công ty trong thời gian qua. Đây sẽ là một nền tảng vững chắc để công ty triển khai thành công các kế hoạch phát triển trong thời gian sắp tới.

11. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

Danh sách Hội đồng quản trị

| Tên | Chức vụ | Năm sinh | CMND |
|----------------------|------------|----------|-----------|
| Ông Huỳnh Cao Nhã | Chủ tịch | 1953 | 023276297 |
| Ông Trần Thanh Bạch | Thành Viên | 1957 | 020793070 |
| Ông Đặng Hữu Thành | Thành Viên | 1960 | 023057647 |
| Bà Trần Thị Kim Huệ | Thành Viên | 1964 | 020666067 |
| Ông Trần Ngọc Phượng | Thành Viên | 1945 | 020060831 |

Danh sách Ban Kiểm soát

| Tên | Chức vụ | Năm sinh | CMND |
|----------------------------|------------|----------|-----------|
| Bà Trần Thị Kim Loan | Trưởng ban | 1978 | 022967968 |
| Bà Nguyễn Thanh Hoàng Trâm | Thành viên | 1980 | 023246204 |
| Ông Võ Kim Thảo | Thành viên | 1979 | 024585895 |

Danh sách Ban Tổng Giám đốc

| Tên | Chức vụ | Năm sinh | CMND |
|-----------------------|-------------------|----------|-----------|
| Ông Trần Thanh Bạch | Tổng Giám đốc | 1957 | 020793070 |
| Ông Tạ Quang Tự | Phó Tổng Giám đốc | 1952 | 020154397 |
| Ông Đặng Hữu Thành | Phó Tổng Giám đốc | 1960 | 023057647 |
| Bà Trần Thị Kim Huệ | Phó Tổng Giám đốc | 1964 | 020666067 |
| Ông Nguyễn Khắc Giang | Phó Tổng Giám đốc | 1975 | 024675587 |

Kế toán trưởng

| Tên | Chức vụ | Năm sinh | CMND |
|----------------------|----------------|----------|-----------|
| Bà Huỳnh Thị Yến Nhi | Kế toán trưởng | 1968 | 021856589 |

Sơ yếu lý lịch

Ông Huỳnh Cao Nhã

Chủ tịch Hội đồng quản trị

| | | | |
|-----------|-----------|-----------------------|-----------------------------------|
| Giới tính | Nam | Quê quán | Bình Thuận |
| Ngày sinh | 06/4/1953 | Địa chỉ thường trú | 134 Hùng Vương, P.2, Q.10, TP.HCM |
| Nơi sinh | TPHCM | Số điện thoại cơ quan | (08) 39 637 482 |
| Quốc tịch | Việt Nam | Trình độ văn hóa | 12/12 |
| Dân tộc | Kinh | Trình độ chuyên môn | Cử nhân Kinh tế - Ngân hàng |

Quá trình công tác

- 1988 – 2000: Chánh văn phòng Quận Ủy Quận 10 - Ủy viên Đô Thị UBND Quận 10
- 2000 – 2003: Phó bí thư Đảng ủy Khối Ngân hàng
- 2003 – 2005: Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương
- 2005 – 2009: Giám đốc Quỹ phát triển Nhà ở TP.HCM
- 2009 đến nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

| | |
|--|--|
| Chức vụ hiện nay | Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc 11 |
| Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác | Không |
| Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm 24/9/2010 | |
| Sở hữu cá nhân | 0 cổ phần |
| Đồng đại diện sở hữu phần vốn của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn cùng Ông Trần Thanh Bạch, Ông Đặng Hữu Thành | 1.560.000 cổ phần |
| Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 24/9/2010 | Không |
| Các khoản nợ đối với Công ty | Không |
| Các khoản lợi ích khác | Không |
| Hành vi vi phạm pháp luật | Không |
| Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty | Không |

Ông Trần Thanh Bạch

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc

| | | | |
|-----------|-----------|-----------------------|---|
| Giới tính | Nam | Quê quán | TP. Hồ Chí Minh |
| Ngày sinh | 04/1/1957 | Địa chỉ thường trú | 400 Nguyễn Duy Dương, P.9, Q.10, TP.HCM |
| Nơi sinh | TPHCM | Số điện thoại cơ quan | (08) 39 634 020 |

Ông Trần Thanh Bạch
Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc

| | | | |
|-----------|----------|---------------------|--------------------------|
| Quốc tịch | Việt Nam | Trình độ văn hóa | 12/12 |
| Dân tộc | Kinh | Trình độ chuyên môn | Kiến Trúc Sư - Kiến trúc |

Quá trình công tác

- Tháng 6/1979 – Tháng 5/1989: Tổ trưởng tổ thiết kế phòng xây dựng Quận 11
- Tháng 5/1989 – Tháng 10/1998: Trưởng phòng thiết kế Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 11
- 10/1998 – 09/2002 : Phó Giám Đốc Công ty XDKD Nhà Quận 11
- Tháng 09/2002 – nay: Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

| | |
|--|--|
| Chức vụ hiện nay | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc 11 |
| Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác | Không |
| Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm 24/9/2010 | |
| Sở hữu cá nhân | 47.164 cổ phần |
| Đồng đại diện sở hữu phần vốn của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn cùng Ông Huỳnh Cao Nhã, Ông Đặng Hữu Thành | 1.560.000 cổ phần |
| Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 24/9/2010 | Không |
| Các khoản nợ đối với Công ty | Không |
| Các khoản lợi ích khác | Không |
| Hành vi vi phạm pháp luật | Không |
| Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty | Không |

Ông Đặng Hữu Thành

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc

| | | | |
|-----------|-----------|-----------------------|--------------------------------------|
| Giới tính | Nam | Quê quán | Long An |
| Ngày sinh | 24/8/1960 | Địa chỉ thường trú | 25 Nguyễn Văn Phú, P.5, Q.11, TP.HCM |
| Nơi sinh | Long An | Số điện thoại cơ quan | (08) 39 349 031 |
| Quốc tịch | Việt Nam | Trình độ văn hóa | 12/12 |
| Dân tộc | Kinh | Trình độ chuyên môn | Cử nhân Kinh tế - Kế hoạch hóa KTQD |

Quá trình công tác

- 1978 – 1982: Thượng sỹ tại E600 Quân khu 7
- 1982 – 1987: Sinh viên Trường Đại học Kinh tế TP.HCM

Ông Đặng Hữu Thành

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc

- 1988 – 1992: Nhân viên Kế hoạch Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Quận 11
- 1992 – 1998: Phó Phòng kế hoạch Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Quận 11
- 1998 – 2002: Trưởng Phòng kế hoạch Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Quận 11
- 2002 – 2004: Phó Giám đốc Công ty Xây Dựng Kinh Doanh Nhà Quận 11
- 2004 – nay: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám Đốc, Phó chủ tịch Công đoàn Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

| | |
|---|--|
| Chức vụ hiện nay | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc 11 |
| Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác | Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH BĐS Đại Hưng Phú |
| Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm 24/9/010 | |
| Sở hữu cá nhân | 19.500 cổ phần |
| Đồng đại diện sở hữu phần vốn của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn cùng Ông Huỳnh Cao Nhã, Ông Trần Thanh Bạch | 1.560.000 cổ phần |
| Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 24/9/010 | Vợ Nguyễn Thị Hòa: 3.640 cổ phần |
| Các khoản nợ đối với Công ty | Không |
| Các khoản lợi ích khác | Không |
| Hành vi vi phạm pháp luật | Không |
| Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty | Không |

Ông Trần Ngọc Phụng

Thành viên Hội đồng quản trị

| | | | |
|-----------|----------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Giới tính | Nam | Quê quán | Hải Dương |
| Ngày sinh | 11/9/1945 | Địa chỉ thường trú | 13 Trần Quốc Toản, P.8, Q.3, TP.HCM |
| Nơi sinh | TP.Hồ Chí Minh | Số điện thoại cơ quan | (08) 39 589 864 |
| Quốc tịch | Việt Nam | Trình độ văn hóa | 12/12 |
| Dân tộc | Kinh | Trình độ chuyên môn | Cử nhân Kinh tế - Kinh tế công nghiệp |

Quá trình công tác

- 1962 – 1976: Sĩ Quan Thông tin Quân đội
- 1976 – 1996: Chánh văn phòng – Trưởng phòng Kế hoạch Sở nhà Đất
- 1996 – 1999: Giám đốc Công ty phát triển Kinh doanh nhà

Ông Trần Ngọc Phượng

Thành viên Hội đồng quản trị

- 1999 – 2000: Phó Tổng Giám đốc – Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn
- 2000 – 2002: Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng
- 2002 – 2007: Phó trưởng ban thường trực – Ban Đổi mới Quản lý Doanh nghiệp Thành phố
- 2007 – nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

| | |
|---|---|
| Chức vụ hiện nay | Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Địa Ốc 11 |
| Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác | Cố vấn Công ty Phát triển Nam Sài Gòn |
| Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm 24/9/2010 | 26.000 cổ phần |
| Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 24/9/2010 | Không |
| Các khoản nợ đối với Công ty | Không |
| Các khoản lợi ích khác | Không |
| Hành vi vi phạm pháp luật | Không |
| Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty | Không |

Bà Trần Thị Kim Huệ

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc

| | | | |
|-----------|------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Giới tính | Nữ | Quê quán | Quảng Ngãi |
| Ngày sinh | 16/12/1964 | Địa chỉ thường trú | 349B Lạc Long Quân, P.5, Q.11, TP.HCM |
| Nơi sinh | Quảng Ngãi | Số điện thoại cơ quan | (08) 39 634 888 |
| Quốc tịch | Việt Nam | Trình độ văn hóa | 12/12 |
| Dân tộc | Kinh | Trình độ chuyên môn | Cử nhân Kinh tế - Tài chính kế toán |

Quá trình công tác

- Tháng 11/1983 – Tháng 12/1989: Kế toán Tổng hợp XN XD SC Nhà Q.11
- Tháng 1/1990 – Tháng 10/1998: Phó Phòng Tài vụ Công ty XDKD Nhà Q.11
- Tháng 10/1998 – Tháng 10/2004: Kế toán trưởng – Công ty XDKD Nhà Q.11
- Tháng 10/2004 – Tháng 6/2007: Kế toán trưởng – Công ty Cổ phần KD Nhà Q.11
- Tháng 6/2007 – Tháng 10/2009: Kế toán Trưởng – Công ty Cổ phần Địa Ốc 11
- Tháng 10/2009 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc – Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

| | |
|-------------------------------------|--|
| Chức vụ hiện nay | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc 11 |
| Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác | Không |
| Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm | 39.000 cổ phần |

Bà Trần Thị Kim Huệ

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc

24/9/2010

Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 24/9/2010

Chị: Trần Thị Kim Loan: 18.915 cổ phần

Em: Trần Thị Kim Hồng: 8.970 cổ phần

Các khoản nợ đối với Công ty

Không

Các khoản lợi ích khác

Không

Hành vi vi phạm pháp luật

Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty

Không

Bà Trần Thị Kim Loan

Trưởng Ban Kiểm soát

| | | | |
|---------------------|-----------|-----------------------|---|
| Giới tính | Nữ | Quê quán | TP.Hồ Chí Minh |
| Ngày tháng năm sinh | 08/7/1978 | Địa chỉ thường trú | 26A/22 Lạc Long Quân, P.3, Q.11, TP.HCM |
| Nơi sinh | TPHCM | Số điện thoại cơ quan | (08) 39 349 031 |
| Quốc tịch | Việt Nam | Trình độ văn hóa | 12/12 |
| Dân tộc | Kinh | Trình độ chuyên môn | Cử nhân Kinh tế - Kế toán |

Quá trình công tác:

- 1999 – 2002: Kế toán thuế Công ty Xây dựng Kinh doanh Nhà Quận 11
- 2002 – 2010: Kế toán tổng hợp Công ty Xây dựng Kinh doanh Nhà Quận 11
- 2010 – nay: Kế toán trưởng Công ty TNHH Bất động sản Đại Hưng Phú

| | |
|---|---|
| Chức vụ hiện nay | Trưởng ban kiểm soát Công ty cổ phần Địa Ốc 11 |
| Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác | Kế toán trưởng Công ty TNHH Bất động sản Đại Hưng Phú |
| Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm 24/9/2010 | 3.250 cổ phần |
| Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 24/9/2010 | Không |
| Các khoản nợ đối với Công ty | Không |
| Các khoản lợi ích khác | Không |
| Hành vi vi phạm pháp luật | Không |
| Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty | Không |

Bà Nguyễn Thanh Hoàng Trâm

Thành viên Ban kiểm soát

| | | | |
|-----------|----|----------|----------------|
| Giới tính | Nữ | Quê quán | TP.Hồ Chí Minh |
|-----------|----|----------|----------------|

| | | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------------------|---------------------------------------|
| Bà Nguyễn Thanh Hoàng Trâm | | | |
| Thành viên Ban kiểm soát | | | |
| Ngày sinh | 24/1/1980 | Địa chỉ thường trú | 496A Lạc Long Quân, P.5, Q.11, TP.HCM |
| Nơi sinh | TPHCM | Số điện thoại cơ quan | (08) 39 633 052 |
| Quốc tịch | Việt Nam | Trình độ văn hóa | 12/12 |
| Dân tộc | Kinh | Trình độ chuyên môn | Kiến trúc sư - Kiến trúc công trình |

Quá trình công tác

- Tháng 10/2003 – 03/2008: nhân viên phòng thiết kế - thi công Công ty Cổ phần Địa Ốc 11
- Từ 03/2008 - 03/2010: Phó trưởng phòng thiết kế - thi công Công ty Cổ phần Địa Ốc 11
- Từ 03/2008 - nay: Phó trưởng phòng thiết kế - thi công kiêm Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

| | |
|---|--|
| Chức vụ hiện nay | Phó trưởng phòng thiết kế thi công kiêm Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa Ốc 11 |
| Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác | Không |
| Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm 24/9/2010 | Không |
| Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 24/9/2010 | Không |
| Các khoản nợ đối với Công ty | Không |
| Các khoản lợi ích khác | Không |
| Hành vi vi phạm pháp luật | Không |
| Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty | Không |

Ông Võ Kim Thảo

Thành viên Ban kiểm soát

| | | | |
|---------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Giới tính | Nam | Quê quán | Gia Định |
| Ngày tháng năm sinh | 11/9/1979 | Địa chỉ thường trú | 176/4 Tân Hòa Đông, P.14, Q.6, TP.HCM |
| Nơi sinh | Bình Thuận | Số điện thoại cơ quan | (08) 38 589 864 |
| Quốc tịch | Việt Nam | Trình độ văn hóa | 12/12 |
| Dân tộc | Kinh | Trình độ chuyên môn | Cử nhân Kinh tế - Quản trị kinh doanh |

Quá trình công tác:

- Tháng 11/2004 – Tháng 5/2007: Nhân viên kho vận – Công ty TNHH Metro Cash&Carry Việt Nam
- Tháng 7/2007 – 15/3/2010: Chuyên viên phòng kế hoạch dự án kiêm thành viên BKS

Ông Võ Kim Thảo

Thành viên Ban kiểm soát

Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

- 16/3/2010 – nay : Phó Trưởng Phòng Kế hoạch dự án Công ty Cổ phần Địa ốc 11

| | |
|---|---|
| Chức vụ hiện nay | Phó Trưởng phòng kế hoạch dự án kiêm thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa Ốc 11 |
| Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác | Không |
| Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm 24/9/2010 | 130 cổ phần |
| Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 24/9/2010 | Không |
| Các khoản nợ đối với Công ty | Không |
| Các khoản lợi ích khác | Không |
| Hành vi vi phạm pháp luật | Không |
| Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty | Không |

Ông Tạ Quang Tự

Phó Tổng Giám đốc

| | | | |
|-----------|-----------|-----------------------|---|
| Giới tính | Nam | Quê quán | TP.Hồ Chí Minh |
| Ngày sinh | 26/3/1952 | Địa chỉ thường trú | 554 Nguyễn Chí Thanh, P.7, Q.11, TP.HCM |
| Nơi sinh | TPHCM | Số điện thoại cơ quan | (08) 38 589 865 |
| Quốc tịch | Việt Nam | Trình độ văn hóa | 12/12 |
| Dân tộc | Kinh | Trình độ chuyên môn | Cử nhân Kinh tế - Quản trị kinh doanh |

Quá trình công tác

- 1968 - 1972: Công tác tại Cục Hậu Cần Miền Nam (B2)
- 1972 - 1975: Học viên Hậu cần
- 1975 - 1977: Công tác Ban Tổ chức Thành Ủy – TP.HCM
- 1977 - 1989: Công tác tại Quận Ủy Quận 11
- 1989 - nay: Phó Giám Đốc Công ty cổ phần Địa Ốc 11 kiêm Bí thư chi bộ Công ty

| | |
|---|---|
| Chức vụ hiện nay | Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Địa Ốc 11 |
| Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác | Không |
| Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm 24/9/2010 | 15.054 cổ phần |
| Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 24/9/2010 | Không |
| Các khoản nợ đối với Công ty | Không |
| Các khoản lợi ích khác | Không |

Ông Tạ Quang Tự

Phó Tổng Giám đốc

| | |
|---------------------------------|-------|
| Hành vi vi phạm pháp luật | Không |
| Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty | Không |

Ông Nguyễn Khắc Giang

Phó Tổng Giám đốc

| | | | |
|-----------|-----------|-----------------------|--|
| Giới tính | Nam | Quê quán | Bắc Ninh |
| Ngày sinh | 23/3/1975 | Địa chỉ thường trú | 578/5/25 Kinh Dương Vương, P.13, Q.6, TP.HCM |
| Nơi sinh | Hà Bắc | Số điện thoại cơ quan | (08) 39 634 999 |
| Quốc tịch | Việt Nam | Trình độ văn hóa | 12/12 |
| Dân tộc | Kinh | Trình độ chuyên môn | Thạc sỹ kinh tế - Quản trị kinh doanh |

Quá trình công tác

- Tháng 3/1997 – Tháng 6/1999: Nhân viên Công ty Phát hành sách KVII
- Tháng 7/1999 – Tháng 12/1999: Nhân viên Công ty Thái Sơn
- Tháng 1/2000 – 09/2002 đến: Kế toán tổng hợp Công ty xây dựng kinh doanh nhà Quận 11
- Tháng 09/2002 – 07/2004: Phó Trưởng phòng Kế hoạch Dự án Công ty xây dựng kinh doanh nhà Quận 11
- Tháng 07/2004 – 10/2009: Trưởng phòng Kế hoạch dự án Công ty Cổ phần Địa Ốc 11
- Tháng 10/2009 – nay: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

| | |
|---|---|
| Chức vụ hiện nay | Phó Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần Địa Ốc 11 |
| Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác | Không |
| Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm 24/9/2010 | 7.657 cổ phần |
| Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 24/9/2010 | Vợ: Nguyễn Thị Hương Giang: 5.200 cổ phần Em: Nguyễn Ngọc Hòa: 1.560 cổ phần |
| Các khoản nợ đối với Công ty | Không |
| Các khoản lợi ích khác | Không |
| Hành vi vi phạm pháp luật | Không |
| Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty | Không |

Bà Huỳnh Thị Yến Nhi

Kế toán trưởng

| | | | |
|-----------|----|----------|---------|
| Giới tính | Nữ | Quê quán | Long An |
|-----------|----|----------|---------|

| | | | |
|-----------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Bà Huỳnh Thị Yến Nhi | | | |
| Kế toán trưởng | | | |
| Ngày sinh | 21/10/1968 | Địa chỉ thường trú | 249 Sư Vạn Hạnh, P.9, Q.10, TP.HCM |
| Nơi sinh | TP.Hồ Chí Minh | Số điện thoại cơ quan | (08) 38 587 107 |
| Quốc tịch | Việt Nam | Trình độ văn hóa | 12/12 |
| Dân tộc | Kinh | Trình độ chuyên môn | Cử nhân Kinh tế - Tài chính Ngân hàng |

Quá trình công tác

- 1988 – 2004: Kế toán Công ty Kinh doanh Nhà quận 11
- 2005 – 2007: Kế toán Công ty Cổ phần Địa Ốc 11
- 2007 – 2010 : Phó trưởng phòng Kế toán Tài vụ
- 3/2010 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

| | |
|---|--|
| Chức vụ hiện nay | Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Địa Ốc 11 |
| Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác | Không |
| Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm 24/9/2010 | 5.668 cổ phần |
| Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 24/9/2010 | Mẹ: Nguyễn Thị Yến: 260 cổ phần Chồng: Trần Đăng Quang: 260 cổ phần Con Trần Đăng Khoa: 260 cổ phần Em: Huỳnh Trung Kiên: 1.300 cổ phần |
| Các khoản nợ đối với Công ty | Không |
| Các khoản lợi ích khác | Không |
| Hành vi vi phạm pháp luật | Không |
| Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty | Không |

12. Tài sản cố định và bất động sản đầu tư

12.1 Đất đai của Công ty tại thời điểm 31/12/2009

| Hạng mục | Địa điểm | Diện tích | Chức năng | Ghi chú |
|--------------------|---|----------------------|-----------|---|
| Trụ sở RES11 | 205 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, TP.HCM | 1.716 m ² | Văn phòng | Quyết định giao tài sản số 4731/QĐ-UB ngày 03/11/2003 |
| Đất đai xây cao ốc | 7A Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Tân Phú, TP.HCM. | 3.202 m ² | Cao ốc | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 218/QSĐĐ/1996 |

| Hạng mục | Địa điểm | Diện tích | Chức năng | Ghi chú |
|--|--|----------------------|--------------------------------|---|
| Đất đai xây văn phòng cho thuê | 418 Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11, TP.HCM. | 131,1 m ² | Xây dựng văn phòng cho thuê | Quyết định giao tài sản số 4731/QĐ-UB ngày 03/11/2003 |
| Đất đai xây sàn giao dịch Bất Động Sản | 593 Bình Thới, Phường 10, Quận 11, TP.HCM. | 112 m ² | Xây sàn giao dịch Bất động sản | Quyết định giao tài sản số 4731/QĐ-UB ngày 03/11/2003 |

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

12.2 Giá trị tài sản cố định

Giá trị tài sản cố định của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2009

Đơn vị tính: đồng

| Hạng mục | Nguyên giá | Khấu hao lũy kế | Giá trị còn lại |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Tài sản cố định hữu hình | 6.132.837.065 | 2.434.944.057 | 3.697.893.008 |
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 4.887.646.630 | 1.407.802.333 | 3.479.844.297 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 1.074.414.534 | 889.135.066 | 185.279.468 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 170.775.901 | 138.006.658 | 32.769.243 |
| Tài sản cố định vô hình | - | - | - |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009

Tình hình tăng giảm TSCĐ của Công ty ngày 30/9/2010

Đơn vị tính: đồng

| Hạng mục | Nguyên giá | Khấu hao lũy kế | Giá trị còn lại |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Tài sản cố định hữu hình | 6.132.837.065 | 3.174.317.450 | 2.958.519.615 |
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 4.887.646.630 | 2.070.072.418 | 2.817.574.212 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 1.074.414.534 | 957.932.922 | 116.481.612 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 170.775.901 | 146.312.110 | 24.463.791 |

Nguồn: Báo cáo tài chính 9 tháng năm 2010

Ngày 27/10/2010, Công ty Cổ phần Địa ốc 11 đã chính thức nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 305187 của khu đất tại Lô số 6, Khu đô thị Phát triển Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 17.462,6 m² và sử dụng để góp vào Công ty TNHH Bất Động Sản Đại Hưng Phú với giá trị vốn góp là 140.000.000.000 đồng (Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số

SG0331/09/EXIMA ngày 22/7/2009 của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá EXIM, Hợp đồng liên doanh và Phụ lục số 1, giá trị quyền sử dụng khu đất trên là 331.789.400.000 đồng, phần chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng khu đất trên và giá trị vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 vào Công ty TNHH Bất Động Sản Đại Hưng Phú là 191.789.400.000 đồng sẽ được hoàn trả cho Công ty Cổ phần Địa ốc 11)

12.3 Giá trị Bất động sản đầu tư

Giá trị Bất động sản đầu tư của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2009

Đơn vị tính: đồng

| Hạng mục | Nguyên giá | Khấu hao lũy kế | Giá trị còn lại |
|----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Bất động sản đầu tư | 6.538.223.637 | 3.370.387.883 | 3.16.835.754 |
| Cửa hàng 418 Hồng Bàng | 139.510.500 | 126.428.025 | 13.082.475 |
| Kho 7A Thoại Ngọc Hầu | 6.398.713.137 | 3.243.959.858 | 3.154.753.279 |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009

Giá trị Bất động sản đầu tư của Công ty tính đến thời điểm 30/9/2010

Đơn vị tính: đồng

| Hạng mục | Nguyên giá | Khấu hao lũy kế | Giá trị còn lại |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Bất động sản đầu tư | 6.538.223.637 | 3.706.992.554 | 2.831.231.083 |
| Cửa hàng 418 Hồng Bàng | 139.510.500 | 136.891.317 | 2.619.183 |
| Kho 7A Thoại Ngọc Hầu | 6.398.713.137 | 3.570.101.237 | 2.828.611.083 |

Nguồn: Báo cáo tài chính 9 tháng năm 2010

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

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty được lập căn cứ vào các dự đoán và ước tính dựa trên các thông tin và giả định có được tại thời điểm lập kế hoạch. Các ước tính này có thể được điều chỉnh khi tình hình thực tế có nhiều thay đổi.

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

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2010 | | Năm 2011 | | Năm 2012 | |
|--------------------|----------|----------------|----------|----------------|----------|----------------|
| | Giá trị | %tăng/ giảm | Giá trị | %tăng/ giảm | Giá trị | %tăng/ giảm |
| Vốn điều lệ | 26.000 | 30% | 34.000 | 30,77% | 44.000 | 29,41% |
| Doanh thu thuần | 95.000 | (8,45%) | 110.000 | 15,78% | 121.000 | 9,09% |
| Lợi nhuận sau thuế | 24.400 | (33,68%) | 26.200 | 7,38% | 28.500 | 8,78% |
| Tỷ lệ LNST/DTT | 25,68% | | 23,82% | | 23,55% | |

| Chỉ tiêu | Năm 2010 | | Năm 2011 | | Năm 2012 | |
|---|----------|----------------|----------|----------------|----------|----------------|
| | Giá trị | %tăng/ giảm | Giá trị | %tăng/ giảm | Giá trị | %tăng/ giảm |
| Tỷ lệ LNST/VĐL | 93,85% | | 77,06% | | 64,77% | |
| Tỷ lệ cổ tức (%) | 40% | - | 40% | - | 40% | |
| Thu nhập trên một cổ phiếu (EPS) (đồng) | 9.385 | | 7.706 | | 6.477 | |

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

Căn cứ để đạt kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức 2010

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2010 của Công ty được xây dựng một cách thận trọng, dựa trên các ước tính về doanh thu và lợi nhuận dự kiến từ các hoạt động chính của Công ty mang lại (Các dự án đầu tư; Thầu thi công xây lắp; Cho thuê văn phòng, ...). Do đó, Đại hội đồng cổ đông đã thống nhất thông qua kế hoạch doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế lần lượt là 95 tỷ đồng (giảm 8,45% so với năm 2009) và 24,4 tỷ đồng (giảm 33,68% so với năm 2009).

Đến hết Quý III năm 2010, doanh thu thuần của Công ty đạt hơn 94 tỷ đồng bằng 98,95% kế hoạch doanh thu cả năm 2010, lợi nhuận sau thuế đạt 34,359 tỷ đồng bằng 140,82% kế hoạch lợi nhuận cả năm 2010. Như vậy, nếu không có những biến động bất thường, việc hoàn thành vượt mức kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2010 đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua của Công ty theo là hoàn toàn khả thi.

Đối với kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2011 và 2012 được Công ty được xây dựng một cách thận trọng, dựa trên các ước tính về doanh thu và lợi nhuận từ các dự án Công ty đang triển khai thực hiện. Chi tiết như sau:

Đối với kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2011 và 2012 được Công ty được xây dựng một cách thận trọng, dựa trên các ước tính về doanh thu và lợi nhuận từ các dự án Công ty đang triển khai thực hiện. Chi tiết như sau:

- Dự án City Horse, An Phú, Quận 2 (Công ty sở hữu 40%): Công ty được ghi nhận phần doanh thu từ việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất tại Lô số 6, Khu đô thị Phát triển Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh vào đơn vị liên doanh là Công ty TNHH Bất động sản Đại Hưng Phú. Đồng thời, cuối năm 2011 dự kiến sẽ thực hiện chào bán các sản phẩm của dự án, do đó sẽ mang lại nguồn lợi nhuận khả quan cho Công ty trong vòng 3 – 5 năm tiếp theo.
- Dự án Phú Mỹ, Quận 7 (Công ty được nhận dự kiến 9.000 m² đất thương phẩm): Hiện tại, Dự án đã hoàn tất việc san lấp. Chủ đầu tư chính đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 và Hồ sơ đang được sở quy hoạch kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh thụ lý. Dự kiến, khi đưa vào khai thác, tổng doanh thu giai đoạn 2011-2015 từ dự án này đạt khoảng 300 tỷ với mức lợi

nhuận ước tính trên 150 tỷ đồng.

- Dự án 7A Thoại Ngọc Hầu: dự kiến bắt đầu từ 2012 dự án sẽ mang lại doanh thu và lợi nhuận cho Công ty với tổng doanh thu dự kiến khoảng trên 300 tỷ đồng và lợi nhuận là 60 tỷ đồng từ năm 2012 đến năm 2015
- Hoạt động thi công, xây lắp: với các Hợp đồng đã ký kết với khách hàng, dự kiến trong năm 2011, doanh thu từ hoạt động thi công xây lắp khoảng 40 tỷ đồng và lợi nhuận dự kiến khoảng 1 tỷ đồng. Đồng thời, Công ty đã xây dựng kế hoạch đẩy mạnh công tác tham gia đấu thầu thi công các dự án xây dựng trong thời gian tới, đảm bảo doanh thu từ hoạt động thi công xây lắp ổn định và tăng trưởng qua từng năm.
- Hoạt động cho thuê nhà, kho bãi, văn phòng: là nguồn ổn định của Công ty qua các năm, mang lại cho Công ty khoảng 2 tỷ doanh thu và 1 tỷ lợi nhuận. Dự kiến, khi Dự án 418 Hồng Bàng hoàn tất và đi vào hoạt động trong năm 2011, doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động cho thuê nhà, kho bãi, văn phòng sẽ tăng cao.

Năm 2011, Công ty có kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ nhằm phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh ngày càng phát triển của Công ty. Chi tiết về phương án phát hành sẽ được Hội đồng quản trị Công ty chuẩn bị và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi thực hiện.

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

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty TNHH Chứng khoán ACB đã thu thập thông tin, xem xét, tiến hành nghiên cứu phân tích một cách kỹ lưỡng, cẩn trọng và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 cũng như xem xét lĩnh vực kinh doanh thực tế mà Công ty đang hoạt động. Đồng thời, dựa trên kết quả kinh doanh trong các năm vừa qua, năng lực của Công ty và tình hình nền kinh tế trong thời gian gần đây, ACBS nhận thấy:

- Kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty được xây dựng một cách thận trọng, dựa trên các ước tính và tốc độ tăng trưởng trung bình của RES11 đạt được trong quá khứ cũng như tình hình kinh doanh hiện tại của Công ty là tương đối ổn định. Nếu không có những biến động bất thường ảnh hưởng nghiêm trọng tới hoạt động của doanh nghiệp (do đặc thù lĩnh vực hoạt động, kết quả kinh doanh của Công ty phụ thuộc vào tiến độ triển khai dự án cũng như chu kỳ tăng trưởng và suy thoái của ngành) thì kế hoạch lợi nhuận mà RES11 đề ra trong năm 2010 là khả thi;
- Tuy nhiên kế hoạch của các năm tiếp theo sẽ phụ thuộc nhiều vào tình hình kinh tế của cả nước nói chung và ngành nghề xây dựng nói riêng cũng như nguồn vốn để RES11 có thể thực hiện tiếp tục các dự án đang triển khai;

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ một tổ

chức tư vấn dựa trên cơ sở thông tin thu thập được có chọn lọc và cân nhắc một cách khách quan. Tuy nhiên, những nhận xét trên không hàm ý bảo đảm giá chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu dự báo. Những nhận xét này chỉ mang tính tham khảo cho các nhà đầu tư khi ra quyết định đầu tư.

15. Thông tin về những cam kết nặng nề chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết

- Không có.

16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới tổ chức đăng ký niêm yết

- Không có.

PHẦN V

CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. **Loại chứng khoán** : cổ phiếu phổ thông
2. **Mệnh giá** : 10.000 đồng/cổ phần
3. **Tổng số cổ phiếu niêm yết** : 2.600.000 cổ phiếu
4. **Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết**
 - Hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập: đã hết hiệu lực
 - Đối với cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng: phải nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu (tổng số 163.423 cổ phần) trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này (tương ứng 81.712 cổ phần) trong thời gian 06 tháng tiếp theo.

| Stt | Họ và tên | Chức vụ | SLCP nắm giữ | |
|----------------------------|-------------------------|----------------|------------------------|-----------------------------|
| | | | 100% trong 6 tháng đầu | 50% trong 6 tháng tiếp theo |
| I Hội đồng Quản trị | | | | |
| 1 | Huỳnh Cao Nhã | Chủ tịch | 0 | 0 |
| 2 | Trần Thanh Bạch | Thành Viên | 47.164 | 23.582 |
| 3 | Đặng Hữu Thành | Thành Viên | 19.500 | 9.750 |
| 4 | Trần Ngọc Phượng | Thành Viên | 26.000 | 13.000 |
| 5 | Trần Thị Kim Huệ | Thành Viên | 39.000 | 19.500 |
| II Ban Giám đốc | | | | |
| 1 | Nguyễn Khắc Giang | PTGD | 7.657 | 3.829 |
| 2 | Tạ Quang Tự | PTGD | 15.054 | 7.527 |
| III Ban kiểm soát | | | | |
| 1 | Trần Thị Kim Loan | Trưởng Ban | 3.250 | 1.625 |
| 2 | Nguyễn Thanh Hoàng Trâm | Thành Viên | 0 | 0 |
| 3 | Võ Kim Thảo | Thành Viên | 130 | 65 |
| IV Kế toán trưởng | | | | |
| 1 | Huỳnh Thị Yến Nhi | Kế toán trưởng | 5.668 | 2.834 |

5. Phương pháp tính giá: Phương pháp Giá trị sổ sách

Phương pháp tính giá cổ phiếu của Công ty là phương pháp Giá trị sổ sách (Bookvalue). Công thức tính giá như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu} - \text{Quỹ khen thưởng phúc lợi}}{\text{Số cổ phần đang lưu hành}}$$

- Nguồn vốn chủ sở hữu và quỹ tại thời điểm 31/12/2009

| Khoản mục | 31/12/2009 |
|-----------------------------|----------------|
| Nguồn vốn chủ sở hữu | 43.922.591.448 |
| Quỹ khen thưởng và phúc lợi | 2.767.129.360 |
| Số cổ phần đang lưu hành | 2.000.000 |
| Giá cổ phiếu | 20.578 |

Giá cổ phiếu tính theo phương pháp giá trị sổ sách đến ngày 31/12/2009 là **20.578 đồng/ cổ phiếu**

- Nguồn vốn chủ sở hữu và quỹ tại thời điểm 30/9/2010

| Khoản mục | 30/9/2010 |
|--------------------------|----------------|
| Nguồn vốn chủ sở hữu | 69.238.191.231 |
| Số cổ phần đang lưu hành | 2.600.000 |
| Giá cổ phiếu | 26.630 |

Giá cổ phiếu tính theo phương pháp giá trị sổ sách đến ngày 30/9/2010 là **26.630 đồng/ cổ phiếu**

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

Điều lệ của Công ty không có giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài. Nhà đầu tư nước ngoài được phép mua cổ phần của Công ty theo quy định tại Luật Đầu Tư và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tuân theo quyết định số 55.2009QĐ-TTg ngày 15/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, trong đó qui định nhà đầu tư nước ngoài mua, bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của Công ty cổ phần đại chúng. Khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên SGDCK Hà Nội thì các cổ đông nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phiếu theo các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành;

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

7. Các loại thuế có liên quan:

7.1 Đối với hoạt động đầu tư chứng khoán

- Theo quy định trong Thông tư số 84/2008/TT-BTC “Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 30/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân” ban hành ngày 30/9/2008 quy định kể từ ngày 01/1/2009 nhà đầu tư cá nhân có nghĩa vụ nộp thuế đối với các khoản thu nhập từ cổ tức (bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu) và thu nhập có được từ việc chuyển nhượng vốn (bao gồm cả chuyển nhượng chứng khoán);
- Theo quy định trong thông tư số 160/2009/TT-BTC “Hướng dẫn miễn thuế thu nhập cá nhân năm 2009 theo Nghị quyết số 32/2009/QH12 ngày 19/6/2009 của Quốc hội” ban hành ngày 12/8/2009 quy định các cá nhân có thu nhập từ việc đầu tư vốn, từ chuyển nhượng vốn (bao gồm cả chuyển nhượng chứng khoán) được miễn thuế thu nhập cá nhân từ ngày 01/1/2009 đến hết ngày 31/12/2009;
- Nhà đầu tư là tổ chức có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất

Trong đó:

Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu.

Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư

- Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam, phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0.1%

7.2 Đối với hoạt động kinh doanh của Công ty

- Thuế thu nhập doanh nghiệp: thuế suất 25%
- Thuế GTGT và các loại thuế khác: Công ty thực hiện nộp ngân sách Nhà nước theo quy định hiện hành.

PHẦN VI

CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. TỔ CHỨC TẠO VẤN ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN ACB (ACBS)

Trụ sở : Số 107N Trương Định, Phường 6, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

ĐT : (84-8) 54 043 054

Fax : (84-8) 54 043 085

Website : www.acbs.com.vn

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TẠO VẤN

Trụ sở : 229 Đồng Khởi, Quận 1, TP.HCM

ĐT : (84-8) 38 272 295

Fax : (84-8) 38 272 300

Website : www.auditconsult.com.vn

PHẦN VII

PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I** : Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận ĐKKD lần đầu và các lần thay đổi
2. **Phụ lục II** : Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty
3. **Phụ lục III** : Báo cáo kiểm toán (*nguyên văn báo cáo kiểm toán*).
 - Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2008
 - Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2009
 - Báo cáo tài chính đã rà soát 6 tháng đầu năm 2010
 - Báo cáo tài chính 9 tháng 2010
4. **Phụ lục IV** : Các tài liệu khác

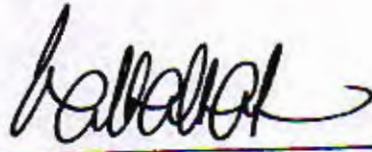
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 09 năm 2010

ĐẠI DIỆN
TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐẠI DIỆN
TỔ CHỨC TƯ VẤN ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT
CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN ACB
Q. TÓNG GIÁM ĐỐC



Huỳnh Cao Nhã
TÓNG GIÁM ĐỐC



Trần Thanh Bạch

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Huỳnh Thị Yến Nhi
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



Trần Thị Kim Loan