"ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP."

BẢN CÁO BẠCH

RES 11
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 030540937 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/10/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 08/11/2013)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 36/UBCK – ĐKCB do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 5 tháng 7 năm 2016)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

Công ty cổ phần Địa ốc 11
205 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, Tp. HCM
Điện thoại: 08. 38 587 107
Fax: 08. 39 636 186

Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á
Tầng 2 và tầng 3 tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: (08) 38 336 333
Fax: (08) 38 333 891

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Ông: Nguyễn Khắc Giang
Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, P. 3, Quận 11, Tp. HCM
Điện thoại: 08. 39 634 999
Fax: 08. 39 634 999

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 6 năm 2016

"ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP."

BẢN CÁO BẠCH

RES 11
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 030540937 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/10/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 08/11/2013)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ……/UBCK – ĐKCB do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày …… tháng …… năm 2016)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

Công ty cổ phần Địa ốc 11
205 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, Tp. HCM
Điện thoại: 08. 38 587 107
Fax: 08. 39 636 186

Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á
Tầng 2 và tầng 3 tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: (08) 38 336 333
Fax: (08) 38 333 891

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Ông: Nguyễn Khắc Giang
Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, P. 3, Quận 11, Tp. HCM
Điện thoại: 08. 39 634 999
Fax: 08. 39 634 999

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 4 năm 2016

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 030540937 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/10/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 08/11/2013)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc 11
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần
Giá chào bán:	10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng chào bán cho cổ đông hiện hữu:	2.183.988 cổ phần
Tổng giá trị chào bán (tính theo mệnh giá):	21.839.880.000 *đồng (Hai mươi mốt tỷ, tám trăm ba mươi chín triệu, tám trăm tám mươi ngàn đồng)*

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

Địa chỉ: 02 Trường Sơn, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 08. 3 547 2972

Fax: 08. 3 547 2970

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á

Địa chỉ: Tầng 2 và tầng 3, tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38 336 333

Fax: (08) 38 333 891

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 6
1. Rủi ro về kinh tế 6
2. Rủi ro về luật pháp 6
3. Rủi ro đặc thù 7
4. Rủi ro của đợt chào bán 7
5. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán 7
6. Rủi ro pha loãng cổ phiếu 8
7. Rủi ro quản trị Công ty 9
8. Rủi ro khác 10
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 11
1. Tổ chức phát hành 11
2. Tổ chức tư vấn 11
III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT 12
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 13
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển 13
2. Cơ cấu tổ chức công ty 16
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty 16
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần 20
5. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ 20
6. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 11/03/2016 21
7. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành 21
8. Quá trình tăng vốn của Công ty 22
9. Hoạt động kinh doanh 22
10. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành 33
11. Chính sách đối với người lao động 36
12. Chính sách cổ tức 38
13. Tình hình tài chính 38
14. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng 42
15. Sơ yếu lý lịch 43
16. Tài sản 52
17. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2016 – 2018 54
V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN 56
1. Loại cổ phiếu 56

2. Mệnh giá: 56
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 56
4. Giá chào bán dự kiến: 56
5. Phương pháp tính giá: 56
6. Phương thức phân phối: 56
7. Phương án xử lý cổ phần lẻ, cổ phần không đặt mua hết 56
8. Phương án xử lý trong trường hợp không huy động đủ số tiền dự kiến theo phương án phát hành 57
9. Thời gian phân phối cổ phiếu 57
10. Đăng ký mua cổ phiếu 57
11. Phương thức thực hiện quyền 57
12. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài 60
13. Các loại thuế có liên quan 60
14. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu 60
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN 61
1. Mục đích chào bán 61
2. Phương án khả thi 61
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 74
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN 74

DANH MỤC CÁC HÌNH VÀ BẢNG BIỂU TRONG BẢN CÁO BẠCH

Hình 1. Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty 19
Bảng 1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn điều lệ trở lên 20
Bảng 2. Danh sách cổ đông sáng lập 20
Bảng 3. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 11/03/2016 21
Bảng 4. Quá trình tăng vốn điều lệ kể từ khi Công ty hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần 22
Bảng 5. Một số dự án, công trình tiêu biểu 23
Bảng 6. Cơ cấu doanh thu sản phẩm/ giá trị dịch vụ giai đoạn 2014-2015 và quý I/2016 .. 25
Bảng 7. Cơ cấu lợi nhuận giai đoạn 2014-2015 và quý I/2016 26
Bảng 8. Cơ cấu chi phí giai đoạn 2014 - 2015 và Quý I/2016 26
Hình 2. Biểu đồ cơ cấu chi phí sản xuất, kinh doanh 2014 – 2015 26
Bảng 9. Các hợp động lớn 30
Bảng 10. Kết quả SX-KD của RES11 năm 2014-2015, Quý I/2016 31
Bảng 11: Cơ cấu lao động tại thời điểm 31/03/2016 36
Bảng 12. Tỷ lệ chi trả cổ tức của Công ty qua các năm 38
Bảng 13. Các chỉ tiêu tài chính 42
Bảng 14. Danh mục tài sản cố định hữu hình chính 52
Bảng 15. Danh mục đất đai của Công ty đến thời điểm 31/12/2015 53
Bảng 16. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2016 - 2018 54
Bảng 17. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu 59
Bảng 18: Bảng tính thu tiền dự án 71
Bảng 19: Bảng tính chi tiền dự án. 72
Bảng 20: Bảng tính NCF 72
Bảng 21. Bảng đánh giá hiệu quả đầu tư dự án 73
Bảng 22. Bảng kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán 74

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

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. Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam ổn định qua các năm như: 2013 GDP đạt 5,42%, 2014 đạt 5,98% và 2015 đạt 6,68%.
  - 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, năm 2016 với sự phục hồi tăng trưởng của nền kinh tế sẽ có tác động tích cực đến ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản.
- *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. Theo Tổng cục thống kê Việt Nam năm 2015 lạm phát giảm khá mạnh, nhưng dự báo trong năm 2016 lạm phát có thể sẽ tăng cao làm giá của các mặt hàng thiết yếu nhất là mặt hàng vật liệu xây dựng giảm 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 43.679.770.000 đồng, doanh thu năm 2015 đạt 108 tỷ đồng, trong hoạt động kinh doanh, Công ty không sử dụng vốn vay. Trong thời gian tới, khi Công ty triển khai các dự án xây dựng mới, mở rộng thị trường thì nhu cầu huy động vốn, trong đó vốn vay sẽ phát sinh.

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. Do Công ty đã niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội nên chịu sự điều chỉnh của các quy định liên quan.

Hệ thống pháp luật hiện nay của Việt Nam hiện chưa hoàn chỉnh vẫn còn nhiều quy định phức tạp, chồng 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

Lĩnh vực xây dựng phụ thuộc rất nhiều vào yếu tố nguyên vật liệu đầu vào chủ yếu là thép, xi măng, gạch, thiết bị điện, ... Sự biến động của giá nguyên vật liệu đầu vào sẽ tác động đến giá thành thi công công trình. Bên cạnh đó nhu cầu vốn vay hiện nay của các Doanh nghiệp ngành xây dựng rất lớn và chiếm tỷ trọng cao so với nguồn vốn hiện có của doanh nghiệp, trong tình hình kinh tế suy thoái, việc đàm phán và vay vốn từ các tổ chức tín dụng gặp nhiều khó khăn đã ảnh hưởng đến việc triển khac các dự án khó triển khai và qua đó ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Việt Nam đã hội nhập nền kinh tế khu vực và thế giới, điều này sẽ thu hút sự tham gia các doanh nghiệp xây dựng nước ngoài với bề dày kinh nghiệm và uy tín quốc tế vốn có lợi thế trong việc đấu thầu các công trình dự án lớn. Vì vậy, môi trường kinh doanh sẽ cạnh tranh khốc liệt hơn đối với các doanh nghiệp trong và ngoài nước về giá cả và năng lực thi công.

4. Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán cổ phiếu của CTCP Địa ốc 11 (RES11) phần lớn dành cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán bằng mệnh giá và đã được đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua. Vốn thu được từ đợt phát hành dùng để thanh toán chi phí xây dựng dự án chung cư Res11. Trong trường hợp các cổ đông hiện hữu không mua hết thì RES11 sẽ đảm bảo đủ nguồn vốn cần thiết để triển khai dự án bằng việc sử dụng vốn vay thương mại. Đồng thời, Công ty đã thăm dò nhu cầu thị trường tại thời điểm chào bán để giảm thiểu tối đa rủi ro của đợt chào bán.

5. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Đợt phát hành này Công ty sử dụng tiền thu được đầu tư vào dự án Cao ốc Res11, nếu dự án này được thực hiện không theo đúng tiến độ, không bán và thu được tiền theo như kế hoạch thì sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Dự án Res 11 do Công ty làm chủ đầu tư, đây là dự án Cao ốc 20 tầng, tổng số căn hộ là 116 căn. Hiện nay đã có văn bản số 2071/SQHKT-QHKV1 ngày 25/06/2014 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình. UBND TP.HCM ban hành Quyết định số 5088/QĐ-UBND ngày 16/10/2014 về chấp thuận đầu tư dự án; và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng Cao ốc Res11 theo Quyết định số 6091/QĐ-UBND ngày 15/12/2014. Công ty đang xúc tiến thực hiện nộp tiền sử dụng đất và xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 02/12/2015 Sở Xây dựng thông báo số 102/SXD-KTXD về kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình.

Thủ tục hành chính, các chính sách liên quan đến đầu tư trong ngành bất động sản thay đổi liên tục nên dự án thường bị kéo dài thời gian thực hiện hơn kế hoạch. Đây là rủi ro đặc thù của ngành bất động sản. Dự án cũng được tài trợ một phần tiền vay ngân hàng và cũng chịu rủi ro về biến động lãi suất.

Đợt phát hành lần này sẽ huy động gần 22 tỷ đồng cho dự án, theo tiến độ triển khai hiện nay, dự kiến sẽ sử dụng số tiền trên trong quý 03/2016. Do đó việc không thu đủ số tiền như kế hoạch sẽ gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, làm phát sinh thêm chi phí (như chi phí lãi vay...).

Vì thế, trong trường hợp không thu đủ số tiền như dự kiến, công ty sẽ tìm nguồn vốn khác để thay thế như vốn vay tín dụng, hoặc kêu gọi đối tác khác góp vốn đầu tư, đẩy mạnh thu hồi công nợ để tập trung vốn ưu tiên phát triển dự án này để đảm bảo dự án không bị chậm tiến độ.

6. Rủi ro pha loãng cổ phiếu

Số cổ phần lưu hành trên thị trường của Công ty sau khi thực hiện chào bán sẽ tăng 50% so với số cổ phần hiện hành (từ 4.367.977 cổ phần lên 6.551.965 cổ phần), vì vậy giá cổ phần sẽ được điều chỉnh và ảnh hưởng đến tình hình giao dịch cổ phần của Công ty. Cụ thể giá cổ phần sau khi pha loãng được tính theo công thức sau:

$$\textit{Giá cổ phần sau khi pha loãng} = \frac{\textit{Số lượng cổ phần trước đợt phát hành} \times \textit{Giá thị trường cổ phần trước khi pha loãng} + \textit{Số lượng cổ phần chào bán} \times \textit{Giá phát hành}}{\textit{Tổng số cổ phần sau khi phát hành}} \quad (1)$$

Ví dụ: Giá cổ phần giao dịch trước đợt phát hành là 10.700 đồng/ cổ phần theo phương án phát hành dự kiến, giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/ cổ phần, giá cổ phần sau khi pha loãng được tính toán như sau:

Giá cổ phần sau khi pha loãng $= \dfrac{4.367.977 \times 10.700 + 2.183.988 \times 10.000}{6.551.965} = 10.466$ ồng/cổ phần

Ngoài ra, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) cũng sẽ giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cho mục đích đầu tư dự án chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng.

$$\text{EPS cơ bản} = \frac{\textit{Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông}}{\textit{Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X*12+Y_i*T_i}{12}$$

X: Số lượng CP phát hành đang lưu hành đầu năm

Y_i: Số lượng CP phát hành thêm cử mỗi đợt trong năm

T_i: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm từng đợt (tháng).

Những rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được và duy trì tốt hoạt động sản xuất kinh doanh sau đợt chào bán.

7. Rủi ro quản trị Công ty

Công ty đã thiết lập các quy chế quản lý nội bộ nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty được vận hành thông suốt, được kiểm soát chặt chẽ và minh bạch, đảm bảo lợi ích hài hòa giữa cổ đông, người lao động và công ty; đồng thời thể hiện rõ vai trò và trách nhiệm của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc. Việc công bố thông tin các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty được thực hiện kịp thời, chính xác, đầy đủ theo đúng quy định. Nhằm giảm thiểu rủi ro trong hoạt động, Công ty đã đưa vào áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO phiên bản 9001 - 2008 và đang tiến hành hoàn chỉnh hệ thống quản lý chất lượng theo phiên bản 9001 - 2015. Các quy chế công ty đã và đang áp dụng:

+ Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, phân công công việc thành viên Hội đồng quản trị, phân công công việc Ban Tổng Giám đốc.

+ Quy trình về công bố thông tin.

+ Quy chế quản lý nợ, Quy chế tài chính, Quy chế chi tiêu nội bộ.

+ Quy chế quản lý đầu tư xây dựng.

+ Quy chế trả lương trả thưởng, Quy chế đào tạo, quy định xét công nhận sáng kiến, nội quy lao động, thỏa ước lao động, Quy chế dân chủ, Quy chế đối thoại nơi làm việc, Quy chế Hội nghị người lao động

+ Quy chế văn thư lưu trữ, Quy chế sử dụng phần mềm quản lý điều hành công ty.

Việc ban hành các quy chế quản lý nội bộ, đồng thời thường xuyên kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy chế đã góp phần làm cho các rủi ro trong quản trị Công ty hiếm khi xảy ra.

8. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trên, một số rủi ro mang tính chất bất khả kháng như địch 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.

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

1. Tổ chức phát hành

Ông : **Trần Thanh Bạch**	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà: **Trần Thị Kim Huệ**	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông: **Huỳnh Cao Nhã**	Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát
Bà: **Huỳnh Thị Yến Nhi**	Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung trực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

Đại diện: Bà **Trương Nguyễn Thiên Kim**

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 01/2016/UQ-DAS của Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á đã ký ngày 04/01/2016)

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty TNHH Một thành viên Chứng khoán Ngân hàng Đông Á tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Địa ốc 11. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên 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.

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

Từ viết tắt, khái niệm	Từ viết đầy đủ
BKS	Ban kiểm soát
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
Điều lệ Công ty	Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc 11
HĐHTKD	Hợp đồng hợp tác kinh doanh
HĐQT	Hội đồng Quản trị
HNX	Hanoi Stock Exchange/ Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội
Luật Doanh nghiệp	Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 26/11/2014
RESCO	Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH Một thành viên
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
Sở KH&ĐT TP.HCM	Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh
SXKD	Sản xuất kinh doanh
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
Tổ chức phát hành/ Công ty/ RES11	Công ty Cổ phần Địa ốc 11
Tổ chức tư vấn/ DAS	Công ty TNHH Một thành viên Chứng khoán Ngân hàng Đông Á
UBCKNN	Uỷ ban Chứng khoán Nhà Nước
UBND TP.HCM	Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Tên, địa chỉ của tổ chức đăng ký

- Tên gọi: Công ty Cổ phần Địa ốc 11
- Tên giao dịch quốc tế: Real Estate 11 Joint Stock Company
- Tên viết tắt: RES11 JSC
- Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, Tp. HCM
- Điện thoại: 08. 39 634 001 Fax: 08. 39 636 186
- Email: res11@diaoc11.com.vn
- Website: http://www.diaoc11.com.vn
- Logo:
- Vốn điều lệ: 43.679.770.000 đồng (Bốn mươi ba tỷ, sáu trăm bảy mươi chín triệu, bảy trăm bảy mươi ngàn đồng).
- 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 9 ngày 08/11/2013 Công ty được kinh doanh các ngành nghề sau:

  - ✓ Xây dựng nhà các loại: Xây dựng các công trình công nghiệp, công trình công cộng, nhà ở;
  - ✓ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Dịch vụ nhà đất. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Tư vấn bất động sản. Đấu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản. Quản lý bất động sản;
  - ✓ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Kinh doanh nhà, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng làm việc, cho thuê nhà ở, xưởng kho bãi;
  - ✓ Hoạt động thiết kế chuyên dụng: Trang trí nội thất;
  - ✓ Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét: Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở);

- ✓ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: 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. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp;
- ✓ Chuẩn bị mặt bằng: San lấp mặt bằng;
- ✓ Đại lý môi giới đấu giá: Đại lý ký gửi hàng hóa;
- ✓ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, công cộng;
- ✓ Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác: Dịch vụ vệ sinh công nghiệp, dân dụng;
- ✓ Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác: Dịch vụ giữ xe;
- ✓ Bán buôn thực phẩm: Mua bán thực phẩm (trừ kinh doanh dịch vụ ăn uống);
- ✓ Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào: Mua bán thuốc lá nội;
- ✓ Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông; Đào tạo cao đẳng (không hoạt động tại trụ sở); Đào tạo đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở); Giáo dục thể thao và giải trí; Dịch vụ hỗ trợ giáo dục;
- ✓ Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình: Mua bán đồ dùng gia đình;
- ✓ Bán buôn đồ uống: Mua bán đồ uống;
- ✓ Giáo dục mầm non; Giáo dục tiểu học;
- ✓ Giáo dục nghề nghiệp: Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở).

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Những điểm mốc quan trọng trong quá trình 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.

Ngày 06/01/2011: Công ty CP Địa ốc 11 chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX).

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
- Bằng chất lượng cao Chung cư 336/24 (Lô A) Nguyễn Văn Luông của Bộ xây dựng và công đoàn xây dựng Việt Nam tặng.
- Bằng chứng nhận Huy chương vàng Chất lượng cao Chung cư Lý Thường Kiệt (Lô C) của Bộ Xây dựng và Công đoàn xây dựng Việt Nam

tặng.

- Giấy chứng nhận Huy chương vàng Chất lượng cao Trường Phổ thông cấp I Đại Thành của Bộ Xây dựng và Công đoàn xây dựng Việt Nam tặng.
- Giấy chứng nhận Huy chương vàng Chất lượng cao Khu nhà liên kế Cư xá Bình Thới của Bộ Xây dựng và Công đoàn xây dựng Việt Nam tặng.
- Giấy chứng nhận Huy chương vàng Chất lượng cao Cụm nhà ở và Chợ Lãnh Binh Thăng của Bộ Xây dựng và Công đoàn xây dựng Việt Nam tặng.

2. Cơ cấu tổ chức công ty

Trụ sở của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 tọa lạc tại số 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

❖ 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. Hội đồng quản trị hiện tại của Công ty bao gồm:

Ông **Trần Thanh Bạch**	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà **Trần Thị Kim Huệ**	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông **Đặng Hữu Thành**	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông **Trần Ngọc Phượng**	Thành viên HĐQT
Bà **Huỳnh Thị Yến Nhi**	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng

❖ 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 kiểm soát hiện tại của Công ty bao gồm:

Ông **Huỳnh Cao Nhã**	Trưởng ban
Ông **Tạ Quang Tự**	Thành viên
Ông **Võ Kim Thảo**	Thành viên

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc gồm: Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc.

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. Danh sách Ban Tổng Giám đốc:

Bà **Trần Thị Kim Huệ**	Tổng Giám đốc
Ông **Đặng Hữu Thành**	Phó Tổng Giám đốc
Ông **Nguyễn Khắc Giang**	Phó Tổng Giám đốc

❖ **Các phòng chức năng**

o ***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 kỹ luật.
- Thực hiện công tác tổ chức hành chính, văn phòng.

o ***Phòng Thiết kế kỹ thuật***

- 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.

o ***Ban Quản lý dự án:***

- Tổ chức lập, thẩm định và trình duyệt thiết kế.
- Tổ chức lập và trình duyệt dự án đầu tư.

- Tổ chức và trình duyệt kế hoạch đấu thầu, hồ sơ mời thầu dự án.
- Quản lý thi công xây dựng.
- Quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

  o ***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.

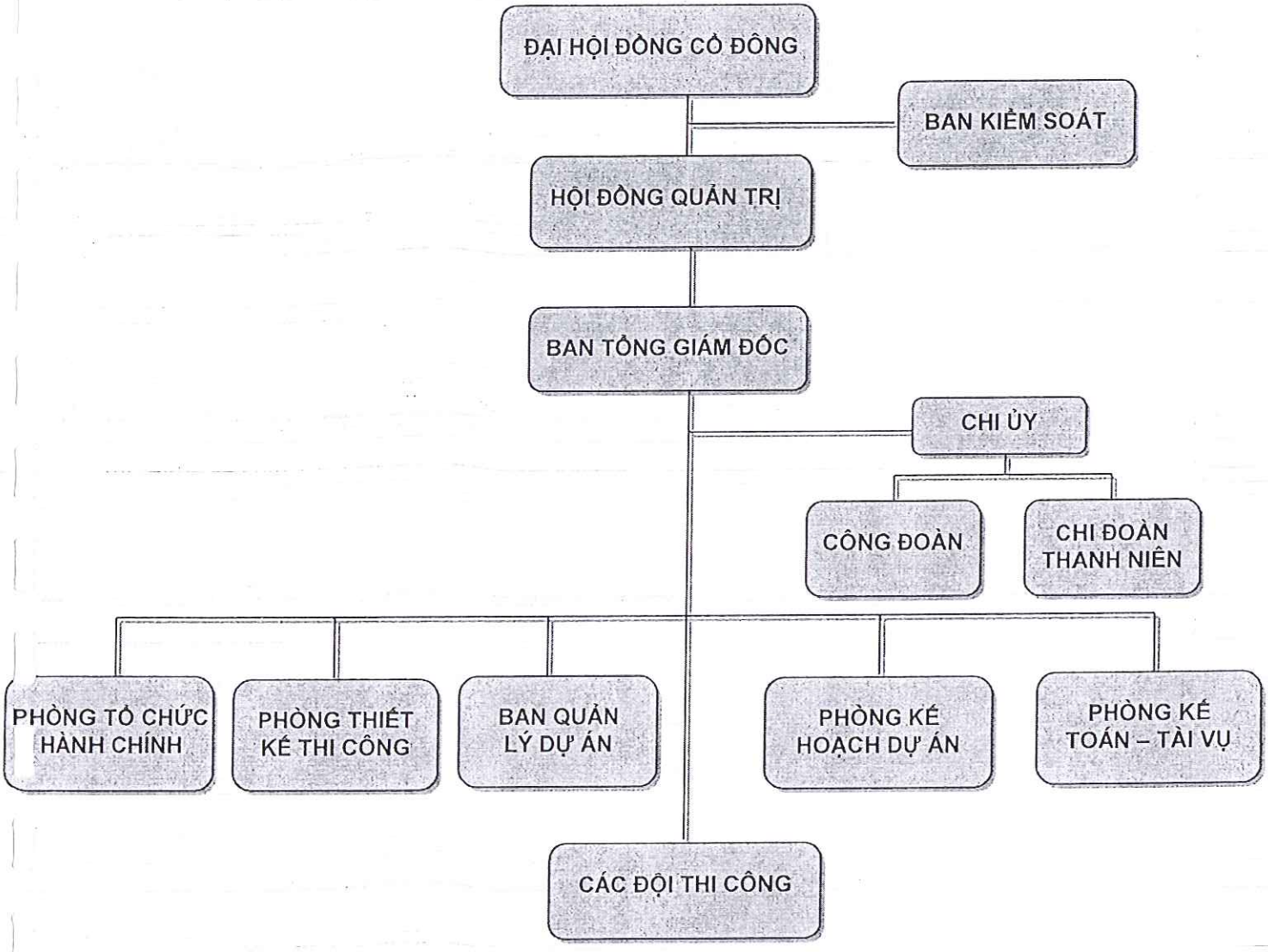
  o ***Phòng Kế toán tài vụ:***

Phòng Tài chính Kế toán (TCKT) có trách nhiệm giúp việc cho HĐQT và TGĐ 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.

Hình 1. Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần

Tính đến nay, RES11 có 04 cổ đông nắm giữ từ 5% vốn điều lệ trở lên, cụ thể như sau:

Bảng 1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn điều lệ trở lên

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH Một thành viên	41 Sương Nguyệt Ánh, Quận 1, Tp.HCM	1.310.400	30,00
2	America LLC	PO Box CR-56766 Suite NAS485, Nassau Bahamas	450.760	10,32
3	Lê Thành Nhơn	349B Lạc Long Quân, P.5, Q.11, Tp.HCM	403.800	9,24
4	Đinh Thị Việt Hương	113-115 Lương Định Của, P.Bình An, Q.2, Tp.HCM	220.000	5,04
	Tổng cộng		**2.384.960**	**54,60**

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc 11

5. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0300540937 (số cũ 4103002793) do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp lần đầu ngày 22/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 08/11/2013, danh sách cổ đông sáng lập của Công ty như sau:

Bảng 2. Danh sách cổ đông sáng lập

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		

Họ và tên	Địa chỉ	Số CMND/ĐKKD	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
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

6. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 11/03/2016

Bảng 3. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 11/03/2016

Mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần

TT	Danh mục	Số cổ phần nắm giữ	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ nắm giữ
1	**Cổ đông Tổ chức**	**1.792.937**	**8**	**41,05%**
	- Cổ đông trong nước	1.342.177	7	30,73%
	- Cổ đông nước ngoài	450.760	1	10,32%
2	**Cổ đông Cá nhân**	**2.575.040**	**166**	**58,95%**
	- Cổ đông trong nước	2.566.840	164	58,76%
	- Cổ đông nước ngoài	8.200	2	0,19%
	Tổng	**4.367.977**	**174**	**100,00%**

Nguồn: Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng 11/03/2016 của Trung tâm Lưu Ký Chứng khoán Việt Nam

7. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành

7.1. Danh sách công ty mẹ và công ty con

Không có.

7.2. Danh sách công ty nắm cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành

Không có.

8. Quá trình tăng vốn của Công ty

Bảng 4. Quá trình tăng vốn điều lệ kể từ khi Công ty hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần

Thời điểm	Vốn điều lệ (VNĐ)	Số lượng phát hành	Phương thức	Đơn vị cấp phép
Khi thành lập 22/10/2004	20.000.000.000	2.000.000	Vốn điều lệ Công ty cổ phần	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 1 09/9/2010	26.000.000.000	600.000	Trả cổ tức năm 2010 bằng cổ phiếu tỉ lệ 30%/mệnh giá theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ bất thường ngày 19/8/2010.	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 2 03/10/2011	36.399.950.000	1.033.995	Trả cổ tức năm 2011 bằng cổ phiếu tỉ lệ 40%/mệnh giá theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên ngày 26/4/2011.	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 3 08/11/2013	43.679.770.000	727.982	Trả cổ tức năm 2012 bằng cổ phiếu tỉ lệ 20%/mệnh giá theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên ngày 20/6/2013.	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

9. Hoạt động kinh doanh

9.1. Các 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 kinh doanh vật liệu xây dựng và hoạt động thuê văn phòng, kho, cửa hàng, máy móc thiết bị thi công….

- 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 Tp. HCM 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 v.v...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 thi công chung cư Nguyễn Biểu 15 tầng, Hoàn thiện 15 tầng Lô C7 khu Công Nghệ Cao và các công trình khác ....
- Một số dự án, công trình tiêu biểu Công ty đang thực hiện:

Bảng 5. Một số dự án, công trình tiêu biểu

Stt	Dự án đầu tư	Quy mô: DT sàn XD (m^2)	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	Năm thực hiện
I	**DỰ ÁN**			
1	Cao ốc RES11 205 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, TP.HCM	16.700	214	2016-2018
2	Nhà ở xã hội chung cư Thới Bình 49/52 Âu cơ, Phường 14, Quận 11, TP.HCM	13.484,2	129	2016-2018
II	**CÔNG TRÌNH THI CÔNG**			
1	Trường Mầm Non Họa Mi Quận 2		16	2015-2016
2	Trường TH Nguyễn Thi Quận 11		20	2015-2016

Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc 11

- Một số thông tin về dự án Công ty đang thực hiện:

  - ***Dự án Nhà ở xã hội chung cư Thới Bình 49/52 Âu cơ, Phường 14, Quận 11, TP.HCM***

Vị trí: Khu đất xây dựng công trình tọa lạc tại 49/52 Âu Cơ Phường 14, Quận 11, Tp.HCM có diện tích 2.694,7m^2, 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.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc 11

Quy mô dự án: Công ty dự kiến xây dựng công trình khu chung cư căn hộ Âu Cơ thu nhập thấp

- ✓ Diện tích đất: 2.694,7m^2
- ✓ Mật độ xây dựng: 40%
- ✓ Hệ số sử dụng đất: 5,0
- ✓ Tổng diện tích sàn xây dựng: 13.484,2 m^2
- ✓ Diện tích sàn xây dựng: 1.077.9 m^2
- ✓ Số lượng căn hộ: 157 căn.

Tổng vốn đầu tư: 129 tỷ đồng.

Tiến độ triển khai:

- 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 triển khai thiết kế kỹ thuật: 2015-2016.
- Thời gian dự kiến khởi công: quý 3/2016.

Hồ sơ pháp lý:

- 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.
- Công văn số 6572/UBND-ĐTMT ngày 11/12/2014 công nhận công ty cổ phần địa ốc 11 làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chung cư Thới Bình tại 49/52 Âu Cơ, P14, Q11.Quyết định số 6371/QĐ-UBND ngày 02/12/12015 của UBND TPHCM về chấp thuận đầu tư dự án Chung cư nhà ở xã hội Thới Bình tại số 49/52 đường Âu Cơ, Phường 14, Quận 11 do Công ty Cổ phần Địa ốc 11 làm chủ đầu tư.

Một số hình ảnh dự án:

- 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, kinh doanh vật liệu xây dựng và cho thuê văn phòng, máy móc thiết bị. 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,...

9.2. Sản lượng sản phẩm/ Giá trị dịch vụ qua các năm

a) Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận qua các năm

Bảng 6. Cơ cấu doanh thu sản phẩm/ giá trị dịch vụ giai đoạn 2014-2015 và quý I/2016

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015		Quý 1/2016	
	Doanh thu	Tỷ trọng %/ Tổng doanh thu	Doanh thu	Tỷ trọng %/ Tổng doanh thu	Doanh thu	Tỷ trọng %/ Tổng doanh thu
I. SXKD chính	**96.190.462.651**	**92,30**	**100.020.035.367**	**92,28**	**40.551.047.508**	**96,52**
Thi công xây lắp	65.361.544.544	62,72	62.420.139.782	57,59	15.618.259.503	37,17
Cho thuê nhà	2.315.218.479	2,22	2.115.481.823	1,95	507.811.364	1,21
Hoạt động khác	88.469.054	0,08	123.970.000	0,11	140.722.728	0,33
Kinh doanh vật liệu xây dựng	28.425.230.574	27,28	35.360.443.762	32,62	24.284.253.913	57,80
II. Hoạt động tài chính	**8.022.672.815**	**7,70**	**8.365.675.528**	**7,72**	**1.462.144.666**	**3,48**
Tổng cộng	**104.213.135.466**	**100,00**	**108.385.710.895**	**100,00**	**42.013.192.174**	**100,00**

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2014-2015 đã được kiểm toán và BCTC quý I/2016

b) Cơ cấu lợi nhuận

Bảng 7. Cơ cấu lợi nhuận giai đoạn 2014-2015 và quý I/2016

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015		Qúy 1/2016	
	Lợi nhuận	Tỷ trọng %/ Tổng doanh thu	Lợi nhuận	Tỷ trọng %/ Tổng doanh thu	Lợi nhuận	Tỷ trọng %/ Tổng doanh thu
I. SXKD Chính	**2.827.041.100**	**2,71**	**2.943.651.085**	**2,72**	**1.353.340.383**	**3,22**
Thi công xây lắp	785.552.013	0,75	892.602.004	0,82	290.011.454	0,69
Cho thuê nhà	1.596.821.765	1,53	1.376.586.656	1,27	393.618.609	0,94
Hoạt động khác	49.652.710	0,05	76.530.454	0,07	7.513.637	0,02
Kinh doanh vật liệu xây dựng	395.014.612	0,38	597.931.971	0,55	662.196.683	1,58
II. Hoạt động tài chính	**7.977.135.948**	**7,65**	**8.365.675.528**	**7,72**	**1.462.144.666**	**3,48**
Tổng cộng	**10.804.177.048**	**10,36**	**11.309.326.613**	**10,44**	**2.815.485.049**	**6,70**

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2014-2015 đã được kiểm toán và BCTC quý I/2016

9.3. Chi phí sản xuất

Bảng 8. Cơ cấu chi phí giai đoạn 2014 - 2015 và Quý I/2016

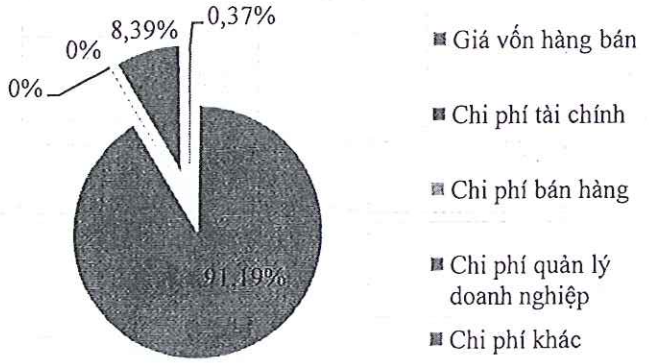
Đơn vị tính: đồng

Cơ cấu chi phí	Năm 2014		Năm 2015		31/03/2016	
	Giá trị	Tỷ trọng %/ Tổng doanh thu	Giá trị	Tỷ trọng %/ Tổng doanh thu	Giá trị	Tỷ trọng %/ Tổng doanh thu
Giá vốn hàng bán	93.363.421.551	89,59	97.076.384.282	89,57	39.197.707.125	93,30
Chi phí tài chính	45.536.867	0,04	-	-	-	-
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.592.212.047	8,24	8.686.582.668	8,01	2.633.911.254	6,27
Chi phí khác	383.914.293	0,37	8.271.633	0,01	-	-
Tổng cộng	**102.385.084.758**	**98,25**	**105.771.238.583**	**97,59**	**41.831.618.379**	**99,57**

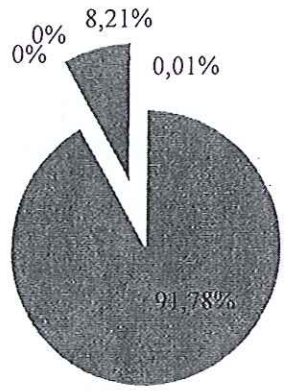
Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2014-2015 đã được kiểm toán và BCTC quý I/2016

Hình 2. Biểu đồ cơ cấu chi phí sản xuất, kinh doanh 2014 – 2015

Năm 2014



Năm 2015



Nhìn chung, cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 chủ yếu là chi phí giá vốn hàng bán, chiếm tỷ trọng trên 91%/ Tổng chi phí hoạt động của Công ty. Cơ cấu chi phí 02 năm gần đây khá ổn định, chi phí giá vốn dao động từ 91,19% - 91,78%, chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm 8,21% - 8,39%, các chi phí còn lại không đáng kể. Trong thời gian tới, Công ty nỗ lực kiểm soát chi phí hoạt động không hợp lý nhằm gia tăng hiệu quả kinh doanh của Công ty.

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 trù 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,...

9.4. 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:

Sử dụng cọc xi măng đất làm tường 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.

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 m^2/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…

9.5. 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 và công trình gối đầu cho giai đoạn từ năm 2017 trở đi, kế hoạch thực hiện một số dự án và công trình tiếp nối của Công ty như sau: Dự án The platin tại số 7A Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú; Dự án Phú Mỹ Quận 7, Xây dựng Tòa nhà Điều Hành khu CV Phầm Mềm Quang Trung Quận 12…

Công ty tích cực quan hệ tìm kiếm thêm một số dự án công trình thuộc Ban quản lý dự án của UBND Quận 2,11, Quận Tân Phú

- 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;

- 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 bêtông 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 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 9001:2008. Hoàn chỉnh hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001 : 2015.

9.6. 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, đã áp dụng được hệ thống văn bản quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008 và đang thực hiện hoàn chỉnh hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015.

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.

9.7. 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.

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

Công ty đã quảng bá hình ảnh thương hiệu với tên viết tắt là RES11, tham gia niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là **D11.**

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

Bảng 9. Các hợp động lớn

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Đối tác	Tên công trình	Giá trị	Thời gian thực hiện
I	CÁC HỢP ĐỒNG ĐANG THỰC HIỆN			

Stt	Đối tác	Tên công trình	Giá trị	Thời gian thực hiện
1	Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình Quận 2	Trường Mầm Non Họa Mi Quận 2	16.630	09 tháng
2	Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình Quận 11	Trường TH Nguyễn Thi Quận 11	20.326	09 tháng
II	**CÁC HỢP ĐỒNG ĐÃ KÝ KẾT**			
1	Công ty TNHH MTV Phát triển CV PM Quang Trung	Tòa nhà điều hành & SXPM khu CV PM Quang Trung	38.000	18 tháng

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

9.10. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2014 – Quý I/2016

a) Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty giai đoạn 2014 - Quý I/2016

- Chi tiết kết quả sản xuất. kinh doanh của Công ty năm 2014 đến hết quí 1 năm 2016 được thể hiện trong Bảng báo cáo kết quả SXKD dưới đây.

Bảng 10. Kết quả SX-KD của RES11 năm 2014-2015, Quý I/2016

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm so với năm 2014	Quý I/2016
1	Tổng giá trị tài sản	161.321.418.198	163.261.775.081	+1.2%	162.911.257.265
2	Doanh thu thuần	96.190.462.651	100.020.035.367	+4%	40.551.047.508
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.211.965.001	2.622.743.945	+18.5%	181.573.795
4	Lợi nhuận khác	(354.402.543)	(8.271.633)	-97%	80.000
5	Lợi nhuận trước thuế	1.857.562.458	2.614.472.312	+40.7%	181.653.795
6	Lợi nhuận sau thuế	1.366.012.993	2.037.682.403	+49.2%	145.323.036

TT	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm so với năm 2014	Quý I/2016
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	12%	12%	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2014-2015 đã kiểm toán và BCTC Quý I/2016

b) Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

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 liêu 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 m^2 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 2017, 2018, 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 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.

10. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

10.1. Vị trí của công ty trong ngành:

Hơn 12 năm hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần, 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), Thi công Chung cư Nguyễn Biểu (313 căn hộ),....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 11, Quận 7, Quận Tân Phú.

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. 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 ngày càng hoàn thiện hạ tầng giao thông sẽ thúc đẩy phát triển mạnh thị trường bất động sản Tp.HCM.

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…

10.2. Triển vọng 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, giá trị sản xuất ngành Xây dựng năm 2015 đạt khoảng 974 nghìn tỷ đồng (tăng 11,4% so với năm 2014). Cuối năm 2015, thị trường xây dựng trong nước có nhiều bứt phá, thu hút các doanh nghiệp nước ngoài đầu tư nguồn vốn khá lớn chủ yếu từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore, Đài Loan, Trung Quốc, EU, Hoa Kỳ và Canada. 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.

Sau khi Việt Nam ký kết Hiệp định thương mại tự do với Liên minh châu Âu đầu năm 2015 là điều kiện thuận lợi cho ngành xây dựng phát triển hơn khi được các nước Đức, Bỉ, Hà Lan, Pháp và Tây Ban Nha chịu bỏ một nguồn vốn khá cao vào các công trình cao ốc, tòa nhà lớn, trung tâm thương mại,…trên khắp các tỉnh thành trọng điểm của cả nước (TPHCM, Hà Nội, Hải Phòng, Cần Thơ, Đà Nẵng,...). Bên cạnh đó, các doanh nghiệp Hoa Kỳ cũng đầu tư trực tiếp vào các nhà máy, xưởng dệt may, hóa dầu, linh kiện điện tử. Hong Kong, Virgin Islands, Singapore cũng thực hiện chiến lược quảng bá thương hiệu của mình bằng cách đầu tư nguồn vốn vào các công trình hạ tầng và còn thu mua một số vật liệu xây dựng trong nước.

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.

Thị trường xây dựng Việt Nam đang có dấu hiệu khởi sắc hơn và dự kiến sẽ tăng trưởng mạnh 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.

10.3. Đánh giá sự phù hợp của Công ty trong định hướng phát triển của ngành

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.

Tăng vốn điều lệ 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.

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.

11. Chính sách đối với người lao động

11.1. Cơ cấu lao động

Tính đến 31/03/2016, Công ty đang sử dụng 102 lao động, cơ cấu lao động của Công ty thể hiện trong Bảng sau:

Bảng 11: Cơ cấu lao động tại thời điểm 31/03/2016

Trình độ	Số người	Tỷ lệ %
Trên đại học	2	2
Đại học	33	32
Cao đẳng/Trung cấp	7	7
Công nhân bậc cao (7/7)	20	20
Công nhân bậc thấp	40	39
Tổng cộng	**102**	**100**

11.2. Chính sách đối với người lao động

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, khang 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 quan tâm sâu sát và luôn 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 2015 là 6.000.000 đồng/người/tháng và thu nhập bình quân là 11.085.000 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. Tiền lương làm thêm giờ được thực hiện theo đúng quy định.

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. Mức thưởng của CBCNV cao hay thấp phụ thuộc vào hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và kết quả đóng góp của người lao động nhưng không thấp hơn 02 tháng lương.

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 mua bảo hiểm tai nạn lao động theo đúng quy định hiện hành;

Hàng năm Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho toàn bộ người lao động, tổ chức đi nghỉ mát, du lịch từ 1 đến 2 lần. Công ty thường thực hiện trợ cấp khó khăn cho CBNV, tổ chức thăm hỏi khi CBNV và người thân ốm đau, hiếu hỷ.

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 như tham dự lớp CEO, CFO, Marketing, Kỹ sư xây dựng. 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. Cụ thể toàn bộ nhân viên Công ty được tham gia lớp học về quản lý hệ thống chất lượng ISO 9001:2015.

12. 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.

Bảng 12. Tỷ lệ chi trả cổ tức của Công ty qua các năm

Stt	Năm	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
1	Tỷ lệ chi trả cổ tức	15%	12%	12%

Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc 11

13. Tình hình 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

13.1. 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 luỹ 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	04 – 15 năm

Stt	Loại tài sản	Thời gian
2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 08 năm
3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	07 năm

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015

❖ **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 lương bình quân, thu nhập bình quân**

Đơn vị tính: Đồng/người/tháng

Stt	Tiêu chí	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
1	Mức lương bình quân	6.000.000	6.000.000	6.000.000
2	Thu nhập bình quân	10.289.000	12.353.000	11.085.000

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 10% .

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 2014, 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 2015, Công ty trả cổ tức tỷ lệ 12% cho cổ đông của Công ty.

Số dư các quỹ năm 2014, 2015 và 3 tháng năm 2016

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Diễn giải	2014	2015	3 tháng 2016
1	Quỹ đầu tư phát triển	9.003	14.418	14.425
2	Quỹ dự phòng tài chính	5.316	-	-
3	Quỹ khác thuộc nguồn vốn chủ sở hữu	-	-	-
4	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7.136	5.525	4.591
	Tổng cộng	**21.455**	**19.943**	**19.016**

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2014 - 2015, báo cáo tài chính 3 tháng năm 2016

❖ **Tình hình công nợ hiện nay**

Trong năm 2014 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	Năm 2014	Năm 2015	Qúy 1/2016
Phải thu của khách hàng	19.340	34.055	32.674
Trả trước cho người bán	17.507	17.570	17.911
Các khoản phải thu khác	4.860	5.462	7.093
Tổng cộng	**41.707**	**57.087**	**57.678**

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014-2015, báo cáo tài chính quý 1/2016

Các khoản phải trả

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Qúy 1/2016
Nợ ngắn hạn	**72.121**	**79.351**	**83.414**
Vay và nợ ngắn hạn	-	-	-
Phải trả cho người bán	6.334	9.809	7.155
Người mua trả tiền trước	10.578	16.123	21.812
Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	1.485	1.008	703
Phải trả người lao động	284	1.727	2.205
Chi phí phải trả	45.750	45.786	45.719
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.690	4.898	5.820
Nợ dài hạn	-	-	-
Vay và nợ dài hạn			
Dự phòng trợ cấp mất việc làm			

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Qúy 1/2016
Tổng cộng	**72.121**	**79.351**	**83.414**

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014-2015, báo cáo tài chính quy1/2016

13.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2014 – năm 2015

Bảng 13. Các chỉ tiêu tài chính

Các chỉ tiêu	Đvt	Năm 2014	Năm 2015
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,99	1,91
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,90	1,70
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,49	0,52
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,98	1,09
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	14,35	6,31
Vòng quay tổng tài sản	Lần	0,60	0,61
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	1,42%	2,04%
Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	%	1,67%	2,61%
Hệ số LNST/Tổng tài sản	%	0,85%	1,25%
Hệ số LN HĐKD/Doanh thu thuần	%	2,30%	2,62%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	232	387

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014 - 2015

14. 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
Trần Thanh Bạch	Chủ tịch	1957	020793070
Trần Thị Kim Huệ	Thành viên	1964	020666067

Đặng Hữu Thành	Thành viên	1960	023057647
Trần Ngọc Phượng	Thành viên	1945	020060831
Huỳnh Thị Yến Nhi	Thành viên	1968	021856589

❖ **Danh sách Ban Kiểm soát**

Tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
Huỳnh Cao Nhã	Trưởng ban	1953	023276297
Tạ Quang Tự	Thành viên	1952	020154397
Võ Kim Thảo	Thành viên	1979	024585895

❖ **Danh sách Ban Tổng Giám đốc**

Tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
Trần Thị Kim Huệ	Tổng Giám đốc	1964	020666067
Đặng Hữu Thành	Phó Tổng Giám đốc	1960	023057647
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

15. Sơ yếu lý lịch

Ông Trần Thanh Bạch **Chủ tịch Hội đồng quản trị**			
Giới tính	Nam	Quê quán	TP. Hồ Chí Minh
Ngày sinh	04/01/1957	Địa chỉ thường trú	400 Nguyễn Duy Dương, P.9, Q.10, TP.HCM
Nơi sinh	TPHCM	Số điện thoại cơ quan	(08) 39 634 001
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	Trình độ chuyên	Kiến trúc sư - Kiến trúc

	môn

Quá trình công tác

- 1979 –1983: Giám sát Công trường Đội xây dựng sửa chữa Nhà Quận 11
- 1983 – 1989: Tổ trưởng tổ thiết kế phòng xây dựng Quận 11
- 1989 - 1998: Trưởng phòng thiết kế Cty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 11
- 1998 – 2002 : Phó Giám Đốc Công ty XDKD Nhà Quận 11
- 2002 – 2004: Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc 11
- 2004 – 2009: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc 11
- 2009 - 2013: Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc 11
- 2013 - nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

Chức vụ hiện nay	Chủ tịch HĐQT 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 11/3/2016	
Sở hữu cá nhân	79.234 cổ phần
Đồng đại diện sở hữu phần vốn của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV cùng Bà Trần Thị Kim Huệ, Ông Đặng Hữu Thành	524.160 cổ phần/ 1.310.400 cổ phần
Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 11/3/2016	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 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) 39 634 001

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

- 11/1983 – 4/1985: Kế toán giá thành XN XD SC Nhà Q.11
- 5/1985 – 11/1989: Kế toán tổng hợp XN XD SC Nhà Q.11
- 1/1990 – 10/1998: Phó Phòng Kế toán Tài vụ Công ty XDKD Nhà Q.11
- 10/1998 – 10/2009: Kế toán trưởng – Công ty XDKD Nhà Q.11
- 10/2009 – 6/2013: Phó Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần KD Nhà Q.11
- 6/2013 – nay: Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT– 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 11/3/2016	
Sở hữu cá nhân	65.520 cổ phần
Đồng đại diện sở hữu phần vốn của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV cùng Ông Trần Thanh Bạch, Ông Đặng Hữu Thành	524.160 cổ phần/ 1.310.400 cổ phần
Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 11/3/2016	Chồng: Lê Thành Nhơn: 403.800 cổ phần Chị: Trần Thị Kim Loan: 31.777 cổ phần Em: Trần Thị Kim Hồng: 15.069 cổ phần Em: Trần Thị Kim Phượng: 3.276 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 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) 39 634 001
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
- 1988 – 1992: Nhân viên Kế hoạch Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Quận 11
- 1992 – 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

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 11/3/2016	
Sở hữu cá nhân	32.760 cổ phần
Đồng đại diện sở hữu phần vốn của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV cùng Bà Trần Thị Kim Huệ , Ông Trần Thanh Bạch	262.080 cổ phần/ 1.310.400 cổ phần
Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 11/3/2016	Vợ Nguyễn Thị Hòa: 6.115 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 Phượng

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 – 1975: Chuẩn úy Thông tin VTĐ QĐND VN Đoàn 814 Miền Đông
- 1976 – 1995: Chánh văn phòng – Trưởng phòng Kế hoạch Sở nhà Đất
- 1995 – 1998: Giám đốc Công ty phát triển Kinh doanh nhà
- 1998 – 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	Không
Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm 11/3/2016	43.680 cổ phần
Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 11/3/2016	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 Huỳnh Thị Yến Nhi

Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng

Giới tính	Nữ	Quê quán	Long An
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) 39 634 001
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 – 6/2013: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Địa Ốc 11
- 7/2013 - nay: Thành viên HĐQT kiêm 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 11/3/2016	9.522 cổ phần
Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 11/3/2016	Mẹ: Nguyễn Thị Yến: 436 cổ phần Chồng: Trần Đăng Quang: 436 cổ phần Con Trần Đăng Khoa: 436 cổ phần Em ruột: Huỳnh Trung Kiên: 984 cổ phần Em dâu: Nguyễn Thanh Trúc: 4.300 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

Ông Huỳnh Cao Nhã **Trưởng ban kiểm soát**			
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) 39 634 001
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

- 5/1979 – 1/1988: Giáo viên Trường THNH3TW
- 3/1988 – 12/1994: Chánh văn phòng Quận Ủy Quận 10
- 1/1995 – 7/1996: Giám đốc Công ty Xây dựng Quận 10
- 8/1996 – 10/2005: Ủy viên chuyên trách đô thị Quận 10, Phó Bí thư Đảng ủy khối ngân hàng Tp.HCM, Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương.
- 11/2005 – 10/2009: Giám đốc Quỹ phát triển Nhà ở
- 11/2009 – 6/2013: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc 11
- 7/2013 – nay: Trưởng ban kiểm soát

Chức vụ hiện nay	Trưởng 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 11/3/2016 Sở hữu cá nhân	1.200 cổ phần
Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 11/3/2016	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) 39 634 001
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:

- Tháng 11/2004 – Tháng 5/2007: Nhân viên kho vận – Công ty TNHH Metro Cash&Carry Việt Nam
- Tháng 7/2007 – 3/2010: Nhân viên Phòng Kế hoạch dự án kiêm thành viên BKS Công ty Cổ phần Địa Ốc 11
- 3/2010 – 7/2015 : Phó Trưởng Phòng Kế hoạch dự án kiêm thành viên BKS Công ty Cổ phần Địa Ốc 11
- 7/2015 – nay : Phó Trưởng Phòng Tổ chức hành chính kiêm thành viên BKS Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

Chức vụ hiện nay	Phó Trưởng Phòng Tổ chức hành chính 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 11/3/2016	218 cổ phần
Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 11/3/2016	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

- 5/1968 – 4/1972: Công tác tại Cục Hậu Cần Miền Nam (B2)
- 5/1972 – 11/1975: Học viên Hậu cần Bộ Quốc Phòng
- 12/1975 – 8/1976: Công tác Cục chính trị - Quân khu 7
- 9/1976 – 6/1977: Công tác và học tập tại Ban Tổ chức Thành Ủy – TP.HCM
- 7/1977 – 11/1989: Công tác tại Ban tổ chức Quận Ủy Quận 11
- 2/ 1989 – 3/2012: Phó Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần Địa Ốc 11 kiêm Bí thư chi bộ
- 4/2012: Nghỉ hưu
- 6/2013 - nay: Thành viên ban kiểm soát Công ty cổ phần Địa Ốc

Chức vụ hiện nay	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 11/3/2016	25.290 cổ phần
Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 11/3/2016	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 Nguyễn Khắc Giang
Phó Tổng Giám đốc

Giới tính	Nam	Quê quán	Bắc Ninh
Ngày sinh	23/3/1975	Địa chỉ thường trú	8A2 C/c Hoa Sen 262/20 Lac Long Quan, P.10, Q.11, 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 11/3/2016	12.862 cổ phần
Số cổ phần của những người có liên quan đến thời điểm 11/3/2016	Vợ: Nguyễn Thị Hương Giang: 4.224 cổ phần Em: Nguyễn Ngọc Hòa: 2.620 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

16. Tài sản

Các tài sản chính của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2015 trên bảng Báo cáo tài chính đã được công bố như sau:

Bảng 14. Danh mục tài sản cố định hữu hình chính

Đơn vị: đồng

Tài sản	31/12/2015		
	Nguyên giá	**Khấu hao lũy kế**	**Giá trị còn lại**
Nhà cửa, vật kiến trúc	5.415.634.046	5.415.634.046	-

Tài sản	31/12/2015		
	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Máy móc thiết bị	-	-	-
Phương tiện vận tải	1.283.426.450	1.169.016.057	114.410.393
Thiết bị dụng cụ quản lý	38.784.286	38.784.286	-
Tài sản khác	-	-	-
Cộng	**6.737.844.782**	**6.623.434.389**	**114.410.393**

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc 11

Tình hình tăng giảm TSCĐ của Công ty ngày 31/03/2016

Đơn vị tính: đồng

Hạng mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	**7.828.799.327**	**6.652.036.983**	**1.176.762.344**
Nhà cửa, vật kiến trúc	5.415.634.046	5.415.634.046	-
Máy móc thiết bị	1.090.954.545	-	1.090.954.545
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	1.283.426.450	1.197.618.651	85.807.799
Thiết bị, dụng cụ quản lý	38.784.286	38.784.286	-
Tài sản cố định vô hình	-	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính Quý I/ 2016

Bảng 15. Danh mục đất đai của Công ty đến thời điểm 31/12/2015

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/QSDĐ/1996
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

Hạng mục	Địa điểm	Diện tích	Chức năng	Ghi chú
				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

Giá trị Bất động sản đầu tư của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2015

Đơn vị tính: đồng

Hạng mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư	**9.678.482.246**	**5.867.604.485**	**3.810.877.761**
Quyền sử dụng đất	6.398.713.137	5.605.653.329	793.059.808
Nhà cửa, vật kiến trúc	3.279.769.109	261.951.156	3.017.817.953

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015

Giá trị Bất động sản đầu tư của Công ty tính đến thời điểm 31/03/2016

Đơn vị tính: đồng

Hạng mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư	**9.678.482.246**	**5.970.382.721**	**3.708.099.525**
Quyền sử dụng đất	6.398.713.137	5.675.629.196	723.083.941
Nhà cửa, vật kiến trúc	3.279.769.109	294.753.525	2.985.015.584

Nguồn: Báo cáo tài chính Quý I/2016

17. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2016 – 2018

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.

Bảng 16. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2016 - 2018

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		Năm 2018	
	Giá trị	%tăng/ giảm	Giá trị	%tăng/ giảm	Giá trị	%tăng/ giảm
Vốn điều lệ	65.520		65.520		65.520	
Doanh thu thuần	114.000	10%	125.400	10%	200.000	59,5%

Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		Năm 2018	
	Giá trị	%tăng/ giảm	Giá trị	%tăng/ giảm	Giá trị	%tăng/ giảm
Lợi nhuận sau thuế	1.000	-50%	1.100	10%	11.000	900%
Tỷ lệ LNST/DTT	0,8%		0,8%		8%	
Tỷ lệ LNST/VĐL	1,52%		1,68%		16,8%	
Tỷ lệ cổ tức (%)	10%		10%		10%	
Thu nhập trên một cổ phiếu (EPS) (đồng)	152		168		1.680	

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11

18. 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 MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á đã tiến hành thu thập thông tin, phân tích thực trạng hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính Công ty Cổ phần Địa ốc 11 và tình hình nền kinh tế Việt Nam và ngành hoạt động của Công ty.

Dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh các năm qua, năng lực của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 và dự báo tình hình kinh tế và ngành trong thời gian tới, DAS cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty CP Địa ốc 11 dự kiến cho giai đoạn 2016 – 2018 có thể đạt được nếu RES11 phát huy các thế mạnh hiện có và không chịu ảnh hưởng của các tác động bất khả kháng.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phiếu cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo.

19. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có.

20. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Không có.

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mã cổ phiếu: D11

2. Mệnh giá:

10.000 (mười nghìn) đồng/ Cổ phiếu

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:

Tổng số cổ phiếu Công ty chào bán 2.183.988 cổ phiếu (Hai triệu, một trăm tám mươi ba ngàn, chín trăm tám mươi tám cổ phiếu).

4. Giá chào bán dự kiến:

10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu.

5. Phương pháp tính giá:

Giá chào bán cổ phiếu được tính bằng mệnh giá cổ phiếu.

6. Phương thức phân phối:

Thông qua Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Trung tâm Lưu ký chứng khoán, Công ty sẽ phát hành quyền mua cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ thực hiện quyền 1 : 0,5 (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu cũ sẽ nhận 1 quyền mua, 1 quyền mua được mua 0,5 cổ phiếu mới phát hành thêm). Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị.

Ví dụ:

Cổ đông A tại thời điểm chốt danh sách cổ đông nắm giữ 15 cổ phần tương ứng với 15 quyền mua.

Số cổ phần cổ đông A được mua thêm là:

Số cổ phần cổ đông A được mua thêm = 15 x **0,5 = 7,5 cổ phần**

Số cổ phiếu được mua thêm theo nguyên tắc làm tròn: 7 cổ phần.

Tổng số cổ phần sở hữu sau khi mua thêm là : 22 cổ phần.

7. Phương án xử lý cổ phần lẻ, cổ phần không đặt mua hết

Đối với số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị và số cổ phiếu không chào bán hết cho cổ đông hiện hữu, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty phân phối cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu và số cổ phiếu chào bán nêu trên bị

hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

8. Phương án xử lý trong trường hợp không huy động đủ số tiền dự kiến theo phương án phát hành

Để đảm bảo nguồn vốn đầu tư, Công ty dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán là 21.839.880.000 đồng. Trong trường hợp Công ty không huy động đủ số tiền dự kiến theo phương án phát hành thì Công ty thực hiện đàm phán với các cổ đông hiện hữu có nhu cầu mua thêm hoặc tìm kiếm các nhà đầu tư khác để phân phối hết số lượng cổ phần chào bán.

Sau khi chào bán mà vẫn chưa đủ số vốn cần thiết để đầu tư, Công ty sẽ thực hiện bù đắp khoản thiếu hụt bằng nguồn vốn vay thương mại để đảm bảo vốn đầu tư của Dự án xây dựng chung cư Res11.

9. Thời gian phân phối cổ phiếu

- Đợt phát hành sẽ được thực hiện trong vòng 90 ngày sau khi nhận được Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.
- Thời gian chào bán dự kiến: Trong Quý II/2016.

10. Đăng ký mua cổ phiếu

- Cổ phiếu phát hành trước hết sẽ được phân phối cho các cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phần. Quyền mua cổ phần sẽ được phân phối theo "Danh sách tổng hợp và phân bổ quyền của người sở hữu chứng khoán" do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp.
- Nguyên tắc chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu có quyền chuyển nhượng quyền mua hoặc từ chối quyền mua cổ phần của mình trong một khoảng thời gian quy định. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua của mình cho một hoặc nhiều người khác theo giá thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng và chỉ được chuyển nhượng một lần (không được chuyển nhượng cho người thứ 3).

11. Phương thức thực hiện quyền

Các bước thực hiện phát hành cho cổ đông hiện hữu:

Bước 1: Xác định danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu

Công ty sẽ xác định ngày chốt danh sách cổ đông và phối hợp với TTLKCK để xác định Danh sách cổ đông có quyền mua thêm cổ phiếu mới.

Bước 2: Thực hiện quyền mua cổ phiếu

- Công ty phối hợp cùng TTLKCK phân bổ và thông báo quyền ưu tiên mua cổ phiếu cho các cổ đông thông qua thành viên lưu ký. Trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty có trách nhiệm thông báo phân bổ quyền trực tiếp đến từng cổ đông.
- Các cổ đông thuộc Danh sách sở hữu cuối cùng sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu mới phát hành theo tỷ lệ được mua đã qui định trong thời hạn dự kiến 20 ngày.
- Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền tại các thành viên lưu ký đó. Khi đăng ký thực hiện quyền mua, cổ đông sẽ nộp tiền mua cổ phần tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản. Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.
- Trong thời gian thực hiện quyền, cổ đông sở hữu quyền mua được phép chuyển nhượng quyền nếu có yêu cầu, việc chuyển nhượng quyền kết thúc trước 02 ngày làm việc so với hạn cuối đăng ký thực hiện quyền. Cổ đông tự tìm đối tác, trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng. Đối với cổ đông đã lưu ký, việc chuyển nhượng quyền mua được thực hiện tại thành viên lưu ký.
- Các cổ đông chưa lưu ký thực hiện quyền mua và thực hiện việc chuyển nhượng quyền mua sang cho các cổ đông chưa lưu ký tại trụ sở Công ty.

Bước 3: Kết thúc thực hiện quyền

- Kết thúc thời gian đăng ký thực hiện quyền ưu tiên mua trước cổ phần, thành viên lưu ký lập Báo cáo tình hình thực hiện quyền mua chứng khoán tại thành viên lưu ký và Danh sách cổ đông thực hiện quyền (mua chứng khoán phát hành thêm) sau 1 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn thực hiện quyền.
- Đồng thời thành viên lưu ký chuyển ngay tiền thanh toán mua chứng khoán của người đầu tư vào tài khoản tiền gửi đăng ký mua chứng khoán của TTLKCK tại ngân hàng chỉ định để TTLKCK chuyển cho Công ty.

Bước 4: Phân phối chứng khoán

- Vào ngày phát hành, TTLKCK gửi Báo cáo phân bổ chứng khoán phát hành thêm đến các thành viên lưu ký.
- Thành viên lưu ký hạch toán số chứng khoán phát hành thêm vào tài khoản lưu ký chứng khoán chưa niêm yết. Khi cổ phiếu được thông báo chính thức niêm yết thì được hạch toán vào tài khoản lưu ký của người đầu tư.

- Đối với cổ đông chưa lưu ký thì cổ phiếu được phân phối trực tiếp tại trụ sở Công ty.

Bước 5: Tổng kết phát hành

Kết thúc việc phân phối cổ phiếu, Công ty sẽ gửi báo cáo phát hành cho UBCKNN và SGDCK Hà Nội. Sau khi nhận được chấp thuận kết quả phát hành, Công ty sẽ tiến hành các thủ tục đăng ký và thực hiện đăng ký giao dịch bổ sung đối với cổ phiếu phát hành.

Lưu ý: Nếu quá thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày quyền mua cổ phần có hiệu lực mà cổ đông đó không thực hiện quyền mua của mình thì sẽ bị mất quyền mua cổ phần mới mà không nhận được sự đền bù nào của Công ty.

Bảng 17. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

STT	Công việc	Thời gian	Thực hiện
1	Nhận Giấy phép phát hành thêm cổ phiếu	D	RES11C, DAS
2	Thông báo chốt danh sách cổ đông cho TTLKCK CN Tp.HCM	D+2	RES11C, DAS
3	Công bố thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D+7	RES11C, DAS
4	Chốt danh sách cổ đông	D+12	TTLKCK CN Tp.HCM
5	TTLKCK CN Tp.HCM gửi danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu cho thành viên lưu ký (TVLK)	D+19	TTLKCK CN Tp.HCM
6	Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu (nếu có)	D+20 – D+38	TTLKCK CN Tp.HCM
7	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	D+20 – D+40	TVLK
8	Gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền cho tổ chức phát hành	D+42	TTLKCK CN Tp.HCM
9	Phân bổ cổ phiếu cho cổ đông	D+44	TVLK
10	Thực hiện bán và phân bổ số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua hết (nếu có)	D+47	RES11C, TVLK

STT	Công việc	Thời gian	Thực hiện
11	Báo cáo phát hành cho UBCK và SGDCK HN	D+50	RES11C, DAS
12	Nhận chấp thuận niêm yết và thực hiện đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu	D+57	SGDCK, RES11C, DAS

(Ghi chú: Ngày D được tính theo ngày làm việc và lịch trình phân phối cổ phiếu này sẽ được thông báo chính thức sau khi Công ty nhận Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán).

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

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là người nước ngoài. Căn cứ theo khoản 2, Điều 11 Thông tư 123/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 18/8/2015, Khoản 2 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/6/2015 quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, ngành nghề, lĩnh vực đầu tư kinh doanh của Công ty Cổ phần Đại ốc 11 được công bố trên cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia https://dangkykinhdoanh.gov.vn/ và tham chiếu danh mục điều kiện đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài trên cổng thông tin quốc gia về đầu tư nước ngoài https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi thì giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là người nước ngoài tối đa là 35% vốn điều lệ.

Đến thời điểm 11/03/2016, có 3 nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ 458.960 cổ phần, chiếm 10,51% tổng số cổ phiếu đăng lưu hành của Công ty.

13. Các loại thuế có liên quan

- ***Thuế thu nhập doanh nghiệp:*** Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng là 20%.
- ***Thuế giá trị gia tăng (VAT):*** Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.
- ***Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.***

14. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong toả của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 tại:

- Số tài khoản: 14110000246333
- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Địa ốc 11
- Tại ngân hàng: TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Chợ Lớn

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Đợt phát hành cổ phiếu lần này thực hiện theo Nghị quyết ĐHCĐ số 01/2016/NQ-ĐHCĐ ngày 14 tháng 04 năm 2016. Số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ dùng để đầu tư tiếp dự án Chung cư Res11 – 205 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, TP.HCM.

2. Phương án khả thi

- ***Cơ sở pháp lý hình thành dự án:***

- Văn bản số 3980/STNMT-KTĐ ngày 29/04/2016 của Sở Tài Nguyên Môi trường trình UBND TP. Hồ Chí Minh về giá đất dự án 205 Lạc Long Quân.
- Văn bản số 102/SXD-KTXD ngày 02/12/2015 của Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật;
- Công văn số 08/SXD-TĐDA ngày 09/04/2015 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Cao ốc RES 11 tại số 205 đường Lạc Long Quân, phường 3, quận 11;
- Quyết định số 6091/QĐ-UBND ngày 15/12/2014 của UBND TP.HCM về việc cho phép Công ty Cổ phần Địa ốc 11 chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng Cao ốc RES 11 tại số 205 đường Lạc Long Quân, phường 3, quận 11;
- Bản đồ Hiện trạng số 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11 ngày 13/11/2014 có đóng dấu của Trung tâm đo đạc bản đồ và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh;
- Bản đồ Vị trí số 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11 ngày 13/11/2014 có đóng dấu của Trung tâm đo đạc bản đồ và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 5088/QĐ-UBND ngày 16/10/2014 của UBND TP.HCM về việc chấp thuận đầu tư dự án Cao ốc RES 11 tại số 205 đường Lạc Long Quân, phường 3, Quận 11;
- Công văn số 2071/SQHKT-QHKV1 ngày 25/06/2014 về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình tại số 205 đường Lạc Long Quân, phường 3, quận 11;
- Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 có đóng dấu của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Tp.HCM;
- Công văn số 4794/UBND-ĐTMT ngày 11/09/2013 của UBND TP.HCM về việc công nhận Công ty Cổ phần Địa ốc 11 làm chủ đầu tư dự án Cao ốc RES 11 - Residence Eleven tại số 205, đường Lạc Long Quân, phường 03, quận 11.

- ***Sự cần thiết của việc đầu tư vào dự án cao ốc RES11:***

Công ty Cổ phần Địa ốc 11 được giao khu đất khoảng 1.900 m^2 (chưa trừ lộ giới) tại địa chỉ 205 Lạc Long Quân khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước để làm văn phòng. Do đó, Công ty cần phải nghiên cứu phương án sử dụng hiệu quả mặt bằng trong tình hình tiền thuê đất ngày càng tăng cao.

Nhu cầu về nhà ở và mặt bằng thương mại trên địa bàn TP.HCM nói chung và Quận 11 nói riêng đang ngày một tăng. Đứng trước tình hình thực tế kể trên thì việc đầu tư xây dựng các chung cư cao tầng nhằm giải quyết vấn đề về chỗ ở là thật sự cần thiết. Chính vì thế dự án "Cao ốc Res 11" tại số 205 đường Lạc Long Quân, phường 3, quận 11 được hình thành. Dự án "Cao ốc Res 11" sẽ là một trong số các chung cư, trung tâm thương mại, dịch vụ trọng điểm của quận 11 và đáp ứng được phần nào nhu cầu nhà ở của người dân thành phố, đồng thời giải quyết được bài toán sử dụng hiệu quả tài sản của Công ty và nâng cao giá trị đầu tư cho cổ đông.

- ***Thông tin chi tiết Dự án Cao ốc RES11:***

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc 11

Vị trí: Khu đất xây dựng nằm tại phường 3 Quận 11 có diện tích 1.566,4m^2, giáp giới như sau:

- ✓ Phía Bắc giáp hẻm lộ giới 8m.
- ✓ Phía Nam giáp hẻm lộ giới 6m.
- ✓ Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu.
- ✓ Phía Đông giáp đường Lạc Long Quân, Quận 11.

Quy mô dự án: Công ty Cổ phần Địa ốc 11 dự kiến xây dựng công trình cao ốc căn hộ, văn phòng, trung tâm thương mại với quy mô 20 tầng và 2 tầng hầm. Trong đó có 15 tầng ở, 4 tầng thương mại và 1 tầng kỹ thuật:

- ✓ Diện tích đất: 1.566,4 m^2
- ✓ Tổng diện tích sàn xây dựng: 16.704 m^2 trong đó diện tích sàn xây dựng căn hộ là 9.500 m^2, diện tích sàn thương mại khoảng 2.800 m^2.
- ✓ Mật độ xây dựng: 52%
- ✓ Hệ số sử dụng đất: 7,7
- ✓ Tổng số căn hộ: 116 căn được thiết kế đa dạng,

hài hòa theo tiêu chuẩn thiết kế hiện đại. Với 5 loại căn hộ có diện tích từ 48,5 m^2 đến 118 m^2, từ 1 đến 3 phòng ngủ, dự án hướng đến sự đáp ứng tốt nhất cho nhu cầu của khách hàng.

✓ Dịch vụ đi kèm: Ngoài các tiện ích ngoại vi như công viên văn hóa Đầm Sen, công viên nước Đầm Sen, trường học, bệnh viện, các cơ hành chính thì các tiện ích khác như hồ bơi, phòng tập gym, siêu thị, văn phòng, ngân hàng và nhiều tiện ích khác được tích hợp trong khu cao ốc sẽ là điểm nhấn thu hút sự quan tâm đầu tư một chốn an cư lạc nghiệp của người dân.

✓ Công ty đã triển khai ký hợp đồng hợp tác toàn diện với Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Chợ Lớn để thực hiện tài trợ cho dự án bao gồm cho chủ đầu tư vay đầu tư dự án, cho khách hàng vay mua sản phẩm của dự án với thời gian cho vay tối đa lên đến 20 năm và số tiền được vay có thể là 80% giá trị hợp đồng. Ngoài ra , BIDV cũng là ngân hàng đứng ra bảo lãnh cho khách hàng theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.

Tổng vốn đầu tư: 207 tỷ đồng (chưa bao gồm lãi vay)

Tiến độ triển khai:

- Tính tới thời điểm hiện nay, Công ty đã hoàn thành công tác thiết kế kỹ thuật công trình và đã được Sở Xây dựng thẩm định theo văn bản số 102/SXD-KTXD ngày 02/12/2015. Công tác thẩm định giá đất đã hoàn tất. Ngày 29/04/2016, Sở Tài Nguyên Môi trường đã có văn bản số 3980/TNMT-KTĐ trình UBND TP.HCM về giá đất của dự án 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP.HCM. Trong thời gian chờ UBND TP.HCM xử lý hồ sơ, Công ty đã chủ động đề nghị UBND TP.HCM được tạm nộp tiền vào Ngân sách nhà nước theo văn bản nêu trên. Đồng thời, Công ty cũng đã chuẩn bị đầy đủ hồ sơ để nộp Sở Xây dựng xin cấp phép xây dựng công trình.
- Dự kiến tiến độ triển khai thi công công trình như

sau :

- ✓ Tháng 5/2016 đến tháng 6/2016: Thực hiện phá dỡ công trình hiện hữu trên khuôn viên khu đất để chuẩn bị mặt bằng thi công, xây dựng văn phòng ban quản lý dự án, ban chỉ huy công trường, phòng bán hàng.
- ✓ Tháng 6/2016-12/2016 : Khởi công công trình – thi công phần tường vây, móng, 2 tầng hầm.
- ✓ Tháng 1/2016-5/2018: Thi công phần thân và hoàn thiện công trình
- ✓ Tháng 6/2018: Nghiệm thu công trình công trình đưa vào sử dụng.
- ✓ Tháng 7/2018: Bàn giao nhà cho khách hàng.

- ***Tổng mức đầu tư dự án:***

Tổng mức đầu tư dự án chung cư RES11 như sau:

Đvt : 1.000 đồng

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị
1	Tiền sử dụng đất	40.615.000
2	Chi phí xây dựng	123.645.708
3	Chi phí lắp đặt thiết bị	13.025.205
5	Chi phí chuẩn bị đầu tư và kiến thiết cơ bản khác	8.860.185
6	Dự phòng phí	14.553.109
7	Chi phí bảo trì	6.182.286
	TỔNG CỘNG	**206.881.493**

- ***Nguồn vốn đầu tư của dự án:***

STT	Nguồn vốn	Giá trị	Tỷ lệ

STT	Nguồn vốn	Giá trị	Tỷ lệ
1	Vốn tự có	89 tỷ đồng	43%
2	Vốn vay	70 tỷ đồng	34%
3	Vốn khác	48 tỷ đồng	23%
	Tổng cộng	**207 tỷ đồng**	**100%**

Trong đó:

- Vốn tự có gồm: Vốn lưu động ròng 67,2 tỷ đồng. Dự kiến trong tháng 7/2016, Công ty sẽ phát hành khoảng 2.183.988 cổ phiếu, huy động vốn thêm khoảng 21,8 tỷ đồng.
- Vốn vay: do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Chợ Lớn tài trợ.
- Vốn khác: Từ nguồn vốn đặt cọc và thanh toán từng phần theo tiến độ dự án của người mua nhà.

Thông tin liên quan đến quyền sử dụng đất của dự án:

Liên quan đến quyền sử dụng đất của dự án, căn cứ Quyết định số 6091/QĐ-UBND ngày 15/12/2014 của UBND TP.HCM, Công ty Cổ phần Địa ốc 11 được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng Cao ốc RES11 tại số 205 đường Lạc Long Quân, P.3, Q.11. Diện tích đất để xây dựng là 1.566,4 m^2 (không bao gồm diện tích lộ giới).

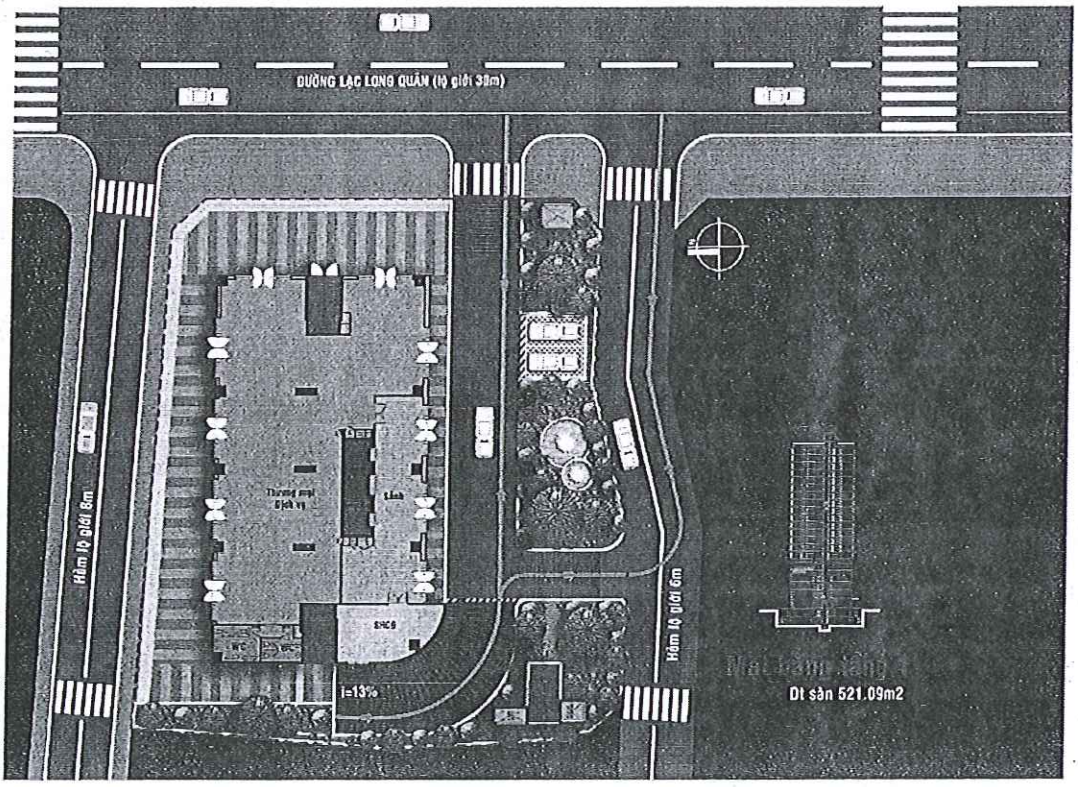
Hình thức và thời hạn sử dụng đất: Giao đất 50 năm, có thu tiền sử dụng đất theo quy định.

Đến thời điểm tháng 5/2016, công tác thẩm định giá đất đã hoàn tất. Ngày 29/04/2016, Sở Tài Nguyên Môi trường đã có văn bản số 3980/TNMT-KTĐ trình UBND TP.HCM về phương án giá đất đối với khu đất số 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11 theo giá thị trường để Công ty Cổ phần Địa ốc 11 thực hiện nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng cao ốc RES11. Giá trị quyền sử dụng đất trình phê duyệt để nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng cao ốc RES11 là 40.614.914.818 đồng.

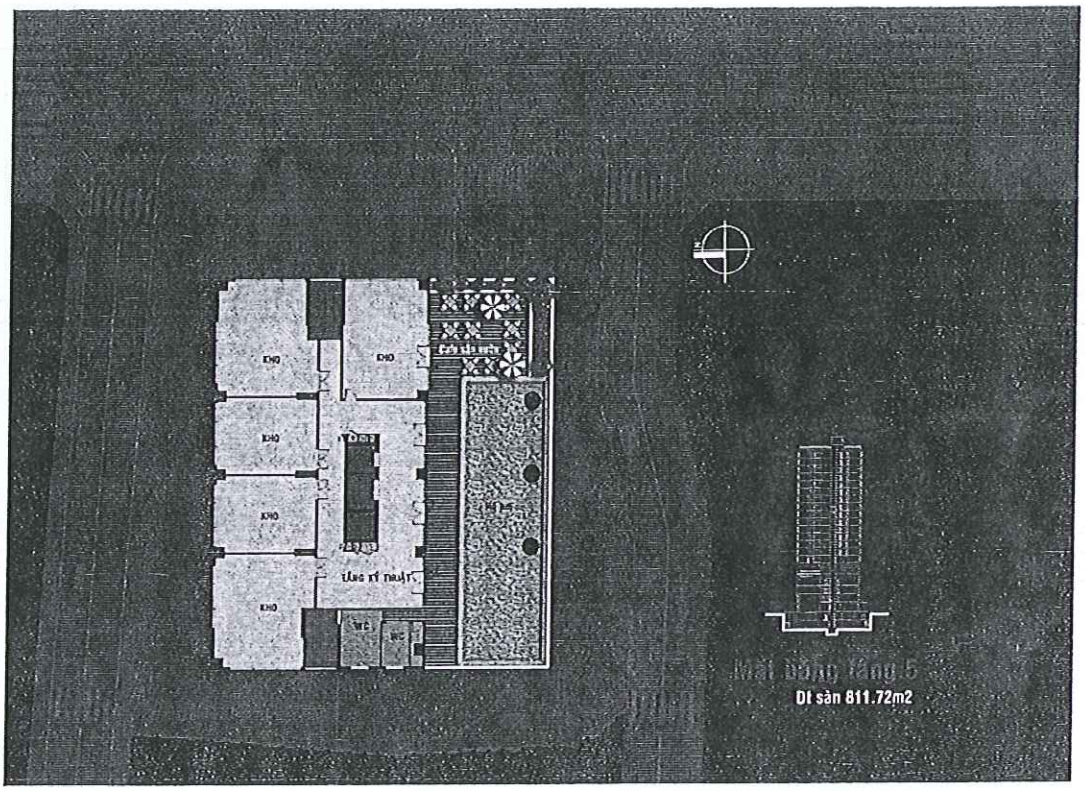
Một số hình ảnh của dự án

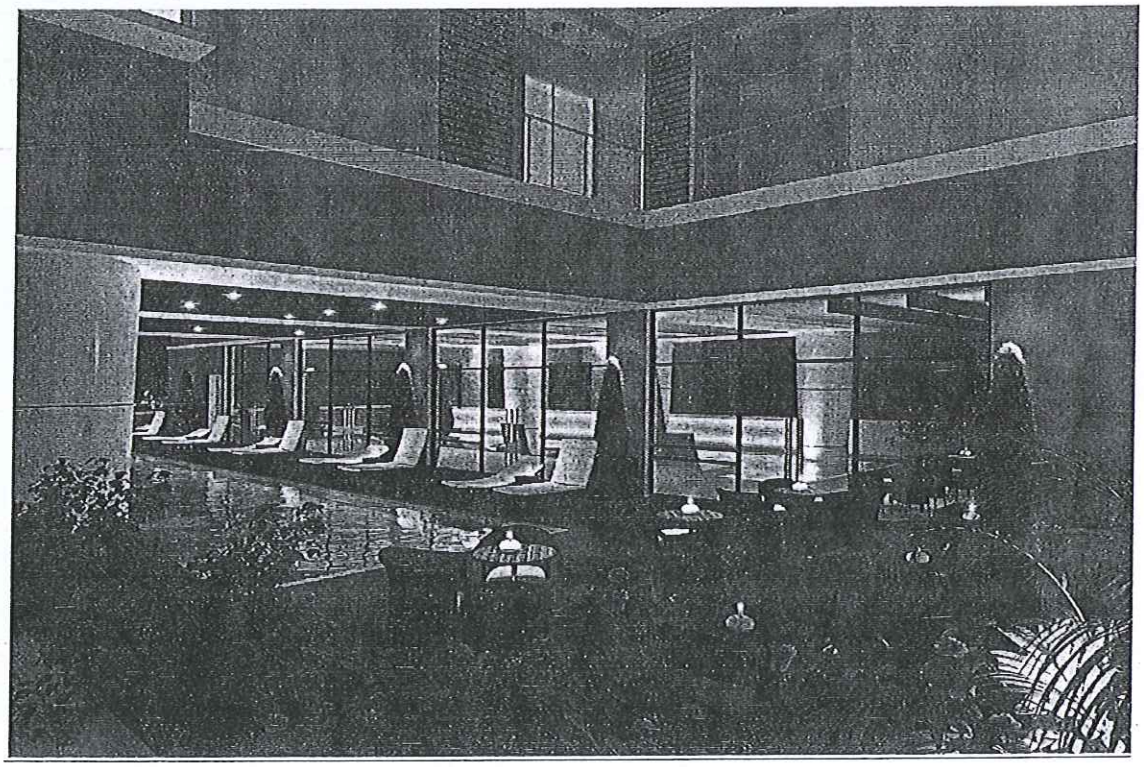
Phối cảnh dự án

Mặt bằng tầng 1

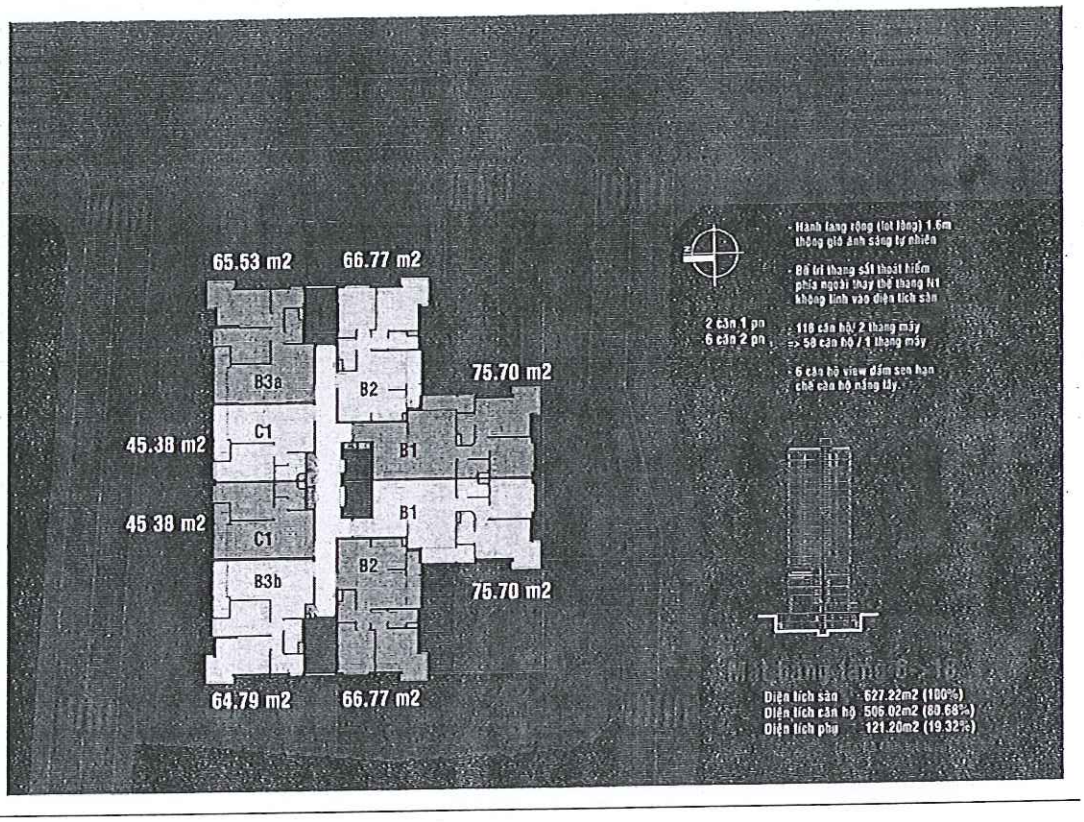


Mặt bằng Hồ bơi

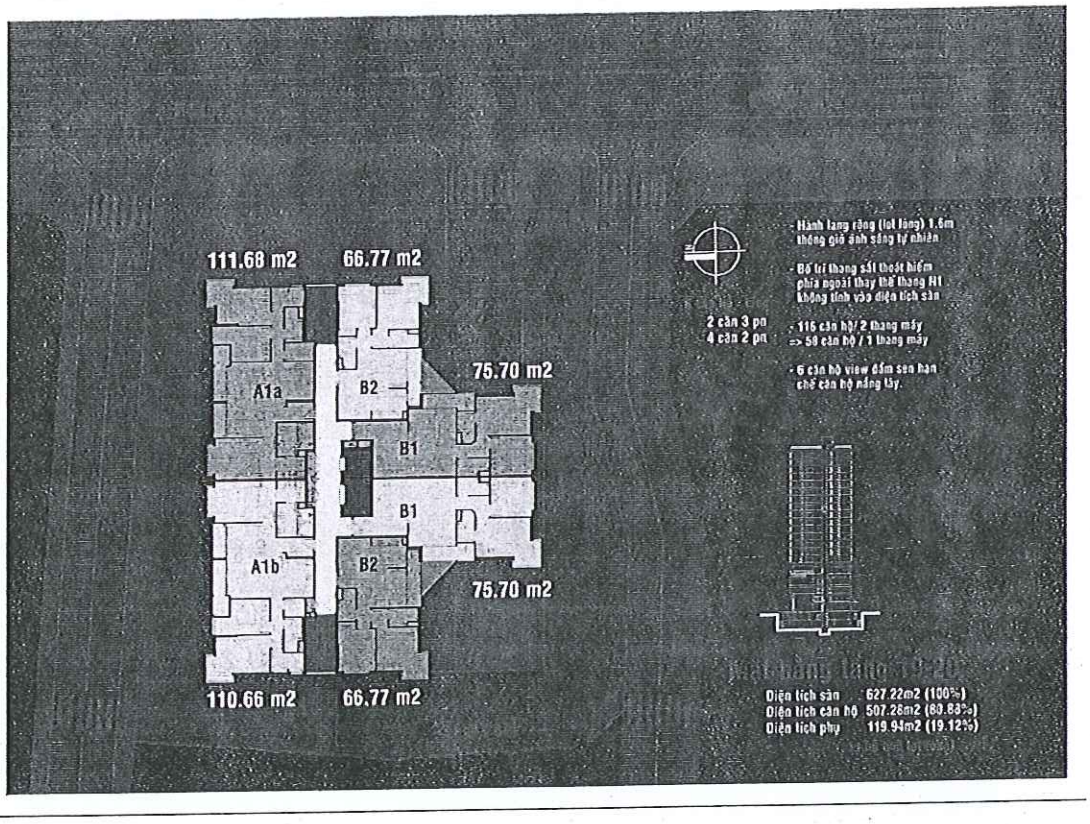




Mặt bằng tầng 6-18

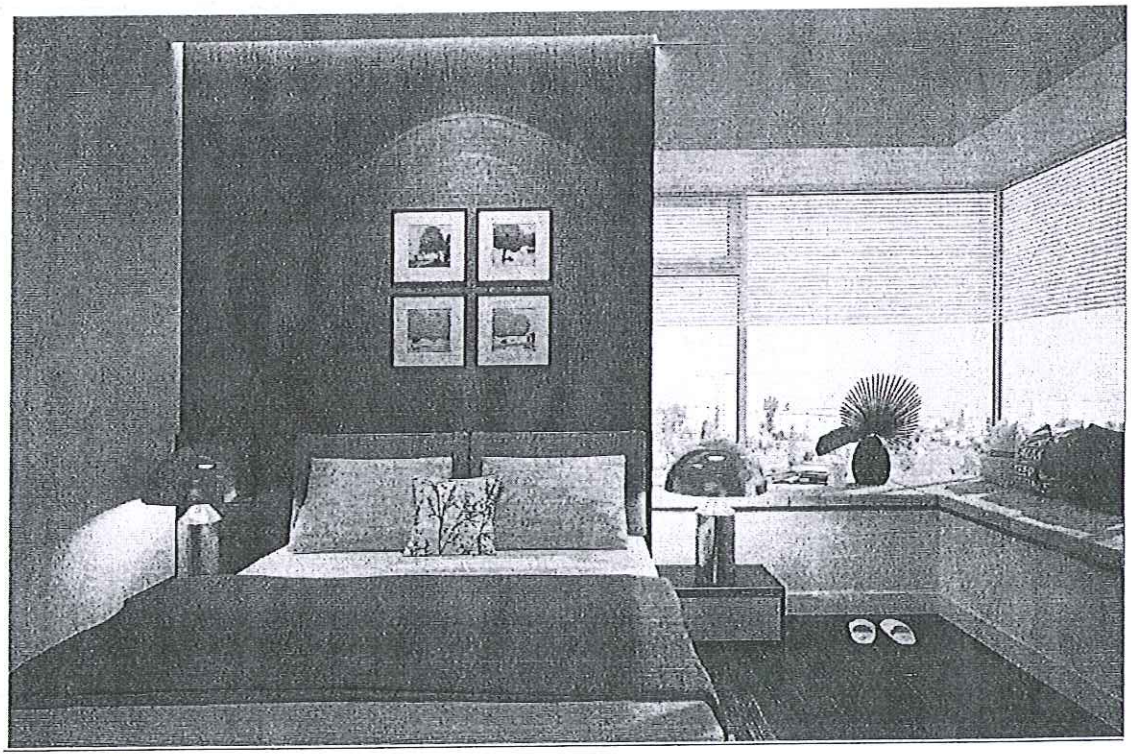


Mặt bằng tầng 19-20

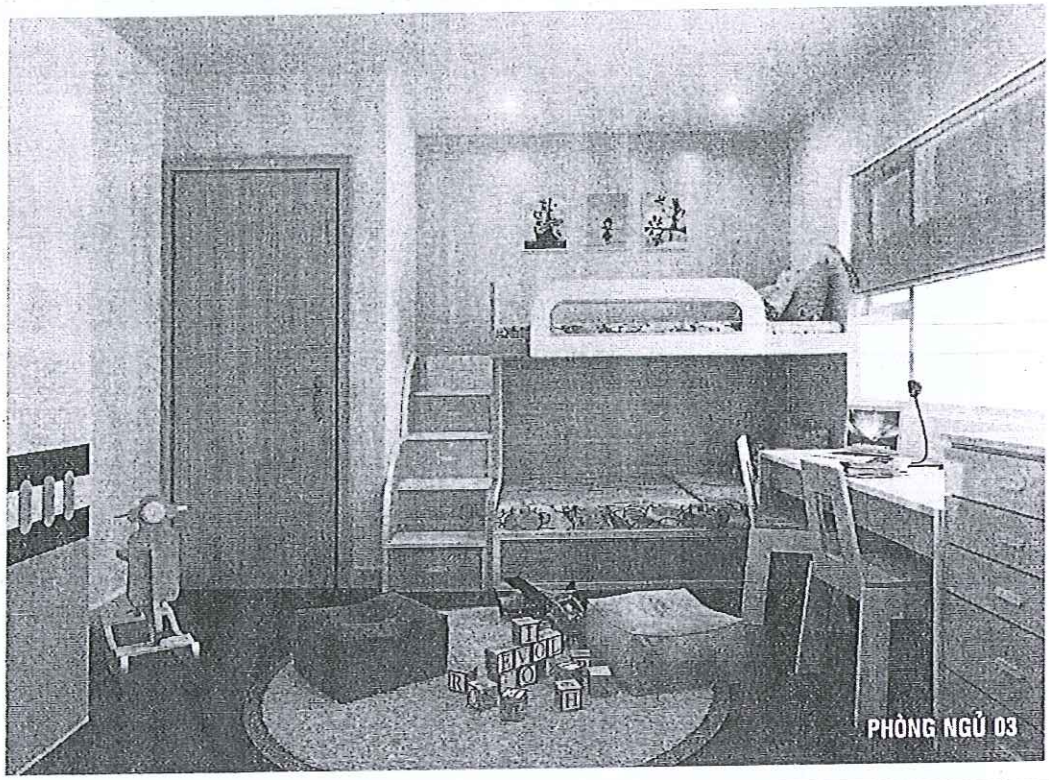


Thiết kế phòng khách

Thiết kế phòng ngủ lớn



Thiết kế phòng ngủ nhỏ.


PHÒNG NGỦ 03

Bảng tính hiệu quả dự án:

Bảng 18: Bảng tính thu tiền dự án

Đvt : 1.000 đồng

STT	DIỄN GIẢI	SỐ LƯỢNG	TIẾN ĐỘ THU TIỀN									TỔNG
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	
			QUÝ 3	QUÝ 4	QUÝ 5	QUÝ 6	QUÝ 7	QUÝ 8	QUÝ 9	QUÝ 10	QUÝ 11	
A	CĂN HỘ	116	2.892.210	11.085.992	22.420.723	34.264.289	19.776.317	19.776.317	28.218.370	49.440.792	9.888.158	197.763.168
1	ĐỢT 1	26	2.892.210	2.892.210	2.892.210	2.892.210	2.892.210	2.892.210	2.892.210	7.230.524	1.446.105	28.922.096
			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	25%	5%	
2	ĐỢT 2	30		8.193.782	5.462.521	5.462.521	5.462.521	5.462.521	8.193.782	13.656.303	2.731.261	54.625.213
				15%	10%	10%	10%	10%	15%	25%	5%	
3	ĐỢT 3	30			14.065.992	5.626.397	5.626.397	5.626.397	8.439.595	14.065.992	2.813.198	56.263.970
			3%		25%	10%	10%	10%	15%	25%	5%	
4	ĐỢT 4	30				20.283.161	5.795.189	5.795.189	8.692.783	14.487.972	2.897.594	57.951.889
						35%	10%	10%	15%	25%	5%	
B	THƯƠNG MẠI - TÍNH THEO CHIẾT KHẤU DÒNG TIỀN										39.232.367	39.232.367
	CỘNG		2.892.210	11.085.992	22.420.723	34.264.289	19.776.317	19.776.317	28.218.370	49.440.792	49.120.525	236.995.535

Ghi chú: Công ty dự kiến triển khai công tác bán hàng làm 4 đợt. Tiến độ thu tiền của khách hàng dự kiến được chia tối đa làm 9 đợt thanh toán. Số tiền huy động của khách hàng tối đa trước khi thực hiện bàn giao theo quy định là 70%. Khi Công ty có thông báo bàn giao nhà, khách hàng sẽ tiếp tục đóng tiền mua sản phẩm tới 95% giá trị hợp đồng và 5% còn lại sẽ được thu khi chủ đầu tư hoàn tất thủ tục pháp lý từng căn hộ.

Bảng 19: Bảng tính chi tiền dự án

ĐVT: 1.000 đồng

DANH MỤC	QUÝ 1	QUÝ 2	QUÝ 3	QUÝ 4	QUÝ 5	QUÝ 6	QUÝ 7	QUÝ 8	QUÝ 9	QUÝ 10	TỔNG CỘNG
CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ	40.615.000	1.594.833	-	-	1.594.833	-	-	1.594.833	-	531.611	45.931.111
TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT	*40.615.000*										*40.615.000*
CÔNG TÁC KHÁC		*1.594.833*			*1.594.833*			*1.594.833*		*531.611*	*5.316.111*
XÂY DỰNG			15.455.713	15.455.713	15.455.713	15.455.713	15.455.713	15.455.713	15.455.713	15.455.713	123.645.708
LẮP ĐẶT THIẾT BỊ						2.605.041	2.605.041	2.605.041	2.605.041	2.605.041	13.025.205
KIẾN THIẾT CƠ BẢN KHÁC			443.009	443.009	443.009	443.009	443.009	443.009	443.009	443.009	3.544.074
DỰ PHÒNG PHÍ		-	1.545.571	1.545.571	1.545.571	1.806.075	1.806.075	1.806.075	1.806.075	2.692.093	14.553.109
CHI PHÍ BẢO TRÌ										6.182.286	6.182.286
TỔNG CỘNG	**40.615.000**	**1.594.833**	**17.444.294**	**17.444.294**	**19.039.127**	**20.309.839**	**20.309.839**	**21.904.672**	**20.309.839**	**27.909.754**	**206.881.493**

Bảng 20: Bảng tính NCF

ĐVT: 1.000 đồng

DIỄN GIẢI	QUÝ 1	QUÝ 2	QUÝ 3	QUÝ 4	QUÝ 5	QUÝ 6	QUÝ 7	QUÝ 8	QUÝ 9	QUÝ 10	QUÝ 11
DÒNG THU			2.892.210	11.085.992	22.420.723	34.264.289	19.776.317	19.776.317	28.218.370	49.440.792	49.120.525
DÒNG CHI	40.615.000	1.594.833	17.444.294	17.444.294	19.039.127	20.309.839	20.309.839	21.904.672	20.309.839	27.909.754	
NCF	(40.615.000)	(1.594.833)	(14.552.084)	(6.358.302)	3.381.596	13.954.450	(533.522)	(2.128.356)	7.908.531	21.531.038	49.120.525

Bảng 21. Bảng đánh giá hiệu quả đầu tư dự án

ĐVT: 1.000 đồng

STT	DIỄN GIẢI	GIÁ TRỊ	GHI CHÚ
1	**Tổng diện tích kinh doanh**	**9.559**	
A	Diện tích sàn căn hộ	7.604	
B	Diện tích sàn thương mại	1.955	
2	**Tổng thu kinh doanh**	**236.995.535**	
	Doanh thu	*215.450.487*	
	Thuế GTGT đầu ra	21.545.049	
3	**Tổng chi phí (đã bao gồm thuế GTGT)**	**221.777.598**	
A	Chi phí marketing	4.309.010	
B	Chi phí dự án	206.881.493	
C	Chi phí lãi vay	10.587.095	
	Thuế GTGT đầu vào	*14.553.110*	
4	**Lợi nhuận**	**8.225.998**	
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.645.200	
6	**Lợi nhuận ròng**	**6.580.799**	
7	Tỷ lệ (TNR/CPĐT)	2,97%	
8	Tỷ lệ (TNR/DT)	3,05%	
9	**NPV (R=10,5%/năm)**	**11.546.869**	
10	**IRR**	**20,3%**	

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc 11 cung cấp

Với NPV là 11.546.869 đồng và IRR = 20,3%, có thể đánh giá việc đầu tư vào dự án xây dựng chung cư RES11 là khả thi.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Toàn bộ vốn huy động từ đợt phát hành này sẽ được sử dụng để đầu tư xây dựng Chung cư RES11 tại số 205 Lạc Long Quân, P.03, Q.11, TP. HCM. Việc xây dựng kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán được RES11 căn cứ vào dự tính chi phí đầu tư cho dự án, nhu cầu về tiền thiếu hụt cần bù đắp chi cho dự án trong thời gian từ quý 3/2016 đến quý 1/2017, cụ thể như sau:

Bảng 22. Bảng kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Đơn vị tính: 1.000 đồng

Diễn giải	Thời gian			Tổng cộng
	Quý 3/2016	Quý 4/2016	Quý 1/2017	
Tiền cần cho dự án	1.594.833	14.552.084	6.358.302	22.505.219
Nguồn bù đắp từ tăng vốn	1.594.833	14.552.084	5.653.083	21.800.000
Bù đắp từ vốn vay (*)			705.219	705.219

(*) Công ty Cổ phần Địa ốc 11 đã làm việc với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn về việc cấp hạn mức tín dụng để tài trợ bổ sung cho đầu tư dự án Cao ốc RES 11 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chấp thuận tại văn bản số 1791/BIDV-QLRRTD ngày 28/03/2016 v/v chủ trương tiếp cận vốn vay Dự án Cao ốc RES11 của công ty cổ phần địa ốc 11.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty TNHH Một thành viên Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (DAS)

Hội sở: Tầng 2 và tầng 3 Tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. HCM

Điện thoại: (08) 38 336 333 Fax: (08) 38 333 891

Website : www.dag.vn.

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Địa chỉ : Số 02 Trường Sơn, Quận Tân Bình, TP.HCM

Điện thoại: 08. 3 547 2972 Fax: 08. 3 547 2970

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 06 năm 2016

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	TỔNG GIÁM ĐỐC
TRẦN THANH BẠCH	TRẦN THỊ KIM HUỆ
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT	KẾ TOÁN TRƯỞNG
HUỲNH CAO NHÃ	HUỲNH THỊ YẾN NHI

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

TRƯƠNG NGUYỄN THIÊN KIM

IX. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I**: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty.
2. **Phụ lục II**: Điều lệ Công ty.
3. **Phụ lục III**: Các báo cáo kiểm toán năm 2014, 2015.
4. **Phụ lục IV**: Các báo cáo tài chính Quý 1 năm 2016.
5. **Phụ lục V**: Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT, BKS, Ban TGĐ, Kế toán trưởng Công ty.
6. **Phụ lục VI**: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016.
7. **Phụ lục VII**: Các tài liệu khác.