



Bài Đánh Giá Về:

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11



(Mã: D11)

\* \* \*

Vì sự thành công của nhà đầu tư

Tháng 02

Số 12

(Ngày 25 tháng 02 năm 2011)



## I- GIỚI THIỆU CÔNG TY

### Thông tin cơ bản:

Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Trụ sở chính : 205, Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, Tp.HCM

Điện thoại : 08.38 589 864 Fax : 08.39 636 186

Website: [www.diaoc11.com.vn](http://www.diaoc11.com.vn)

Mã CP : D11

Sở giao dịch : HNX

Mệnh giá : 10.000 VND/cổ phiếu

Tổng số lượng niêm yết : 2.600.000 Cổ phần

Vốn điều lệ : 26.000.000.000 đồng

### Ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh nhà. Xây dựng các công trình công nghiệp, công trình công cộng, nhà ở;
- Trang trí nội thất. Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp, thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, thiết kế nội ngoại thất công trình;
- Tư vấn, giám sát công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Lập dự án đầu tư xây dựng. Đầu tư xây dựng hạ tầng cơ sở khu dân cư, khu công nghiệp. San lấp mặt bằng;
- Dịch vụ cho thuê nhà ở, xưởng, kho bãi. Dịch vụ nhà đất. Đại lý ký gửi hàng hóa. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Cho thuê văn phòng làm việc;
- Sản xuất vật liệu xây dựng. Thi công cấu kiện bê-tông đúc sẵn;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, công cộng;
- Dịch vụ vệ sinh công nghiệp, dân dụng. Dịch vụ giữ xe;
- Chăm sóc và bảo quản cây xanh. Mua bán đồ dùng gia đình, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá nội (trừ kinh doanh dịch vụ ăn uống);
- Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản);
- Giáo dục mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông, cao đẳng, đại học và sau đại học. Giáo dục thể thao và giải trí. Dịch vụ hỗ trợ giáo dục.



**Lịch sử hình thành và phát triển:**

- Tiền thân của Công ty là Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 11 được thành lập theo Quyết định số 93/QĐ-UB ngày 06/3/1989 của UBND TP.HCM trên cơ sở phát triển Xây dựng Sửa chữa Nhà Quận 11 và Xí nghiệp Quản lý Phát triển Nhà Quận 11 trực thuộc UBND Quận 11. Chức năng hoạt động chính của Công ty là quản lý, sửa chữa thu tiền nhà thuộc diện nhà nước quản lý; Thiết kế các công trình nhà cấp 3, 4; Xây dựng nhà mới và mua nhà cũ sửa chữa nâng cấp bán cho người dân; sản xuất vật liệu xây dựng phục vụ nhu cầu xây dựng, tổ chức dịch vụ mua bán nhà theo chỉ tiêu kế hoạch do UBND Quận 11 đưa ra.
- Ngày 15/12/1992, Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 11 được thành lập theo Quyết định số 236/QĐ-UB của UBND TP.HCM.
- Ngày 28/8/1994, Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 11 được chuyển từ doanh nghiệp làm kinh tế Đảng và đổi tên thành Công ty Xây dựng Kinh doanh Nhà Quận 11 trực thuộc Ban Tài chính quản trị thành ủy theo Quyết định số 12/QĐ-UB ngày 27/8/1994.
- Ngày 04/9/1999, Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 11 là thành viên của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, hạch toán độc lập theo Quyết định số 5073/QĐ-UB ngày 04/9/1999.
- Ngày 31/12/2003, Công ty Xây dựng Kinh doanh Nhà Quận 11 chuyển thành Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Quận 11 theo Quyết định số 5730/QĐ-UB. Ngày 23/9/2004, Đại hội đồng cổ đông thành lập của Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Quận 11 được tiến hành, thông qua “Điều lệ Tổ chức và Hoạt động” của Công ty.
- Công ty chính thức hoạt động theo hình thức công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận kinh doanh số 4103002793 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 22/10/2004 Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn đại diện cho sở hữu Nhà nước nắm giữ 60% tổng Vốn điều lệ của công ty.
- Ngày 20/6/2007, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Địa Ốc 11.

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

- + Bằng khen của UBND TP.HCM: đạt thành tích nhiều năm liền nhân kỷ niệm 30 năm giải phóng Miền Nam.
- + Bằng khen của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn: Điển hình tiên tiến 5 năm 2000 – 2004.



## Công ty cổ phần Chứng khoán Đại Nam

+ 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

### Quá trình tăng vốn điều lệ:

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

*Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11*

## II- CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên

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

*Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11*

Cơ cấu vốn cổ phần tại ngày 24/09/2010

*Đơn vị: triệu đồng*

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

*Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc 11*



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

**1. Công ty Mẹ:** Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn (nắm 60% vốn điều lệ)

**2. Công ty liên kết:**

Công ty TNHH Bất Động Sản Đại Hưng Phú (Vốn ĐL 350 tỷ đồng, D11 chiếm 40% tương đương 140 tỷ đồng theo hình thức góp quyền sử dụng đất)

**3. Công ty con:** Không có

### IV- KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: triệu đồng

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

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

Vốn chủ sở hữu đến tháng 30/09/2010 là: 69.238.191.231 VNĐ

Số lượng cổ phiếu lưu hành: 2.600.000 cổ phiếu

Giá trị sổ sách đến hiện tại là:

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

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

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

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{69.238.191.231 - 0}{2.600.000} = 26.630 \text{ đ/cổ phần}$$



Lợi nhuận sau thuế năm 2010 đạt 31,8 tỷ đồng:

- ROE năm 2010 =  $31,80 \text{ tỷ} / 69,23 \text{ tỷ} = 45,93 (\%)$
- EPS năm 2010 =  $31,80 \text{ tỷ} / 2,60 \text{ triệu cp} = 12.231 (\text{đồng/CP})$
- Giả sử D11 chào sàn HNX với giá bình quân 35.000 đồng/cp trong ngày giao dịch đầu tiên thì hệ số P/E ước tính:  $P/E = 35.000 / 12.231 = 2,86 \text{ lần}$

## **V- SO SÁNH VỚI CÔNG TY CÙNG NGÀNH**

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

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

CTCP ĐT&XD Sao Mai An Giang (ASM):  $ROE = 160,8 \text{ tỷ} / 371,0 \text{ tỷ} = 43,34 \%$

CTCP ĐT XD Bình Chánh (BCI):  $ROE = 261,1 \text{ tỷ} / 1.678,3 \text{ tỷ} = 15,55 \%$

CTCP ĐTư HTKT Tp HCM (CII):  $ROE = 375,1 \text{ tỷ} / 1.466,4 \text{ tỷ} = 25,57 \%$

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

$$ROE = (43,34 + 15,55 + 25,57) / 3 = 28,15 \%$$

=> ROE năm 2010 của D11 **cao hơn** so với ROE của 3 công ty trong ngành.

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

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

CTCP ĐT&XD Sao Mai An Giang (ASM):  $EPS = 160,8 \text{ tỷ} / 39,6 \text{ triệu Cp} = 4.060 \text{ đ/CP}$

CTCP ĐT XD Bình Chánh (BCI):  $EPS = 261,1 \text{ tỷ} / 72,2 \text{ triệu Cp} = 3.611 \text{ đ/CP}$

CTCP ĐTư HTKT Tp HCM (CII):  $EPS = 375,1 \text{ tỷ} / 75,0 \text{ triệu Cp} = 5.001 \text{ đ/Cp}$

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

$$EPS = (4.060 + 3.611 + 5.001) / 3 = 4.224 \text{ đ/Cp}$$

=> EPS năm 2010 của D11 **cao hơn** so với EPS của 3 công ty trong ngành

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

Chỉ số P/E của 3 công ty trong ngành đã niêm yết tính đến 24/02/2010 là :

CTCP ĐT&XD Sao Mai An Giang (ASM):  $P/E = 23.800 / 4.060 = 5,86 \text{ lần}$

CTCP ĐT XD Bình Chánh (BCI):  $P/E = 24.200 / 3.611 = 6,70 \text{ lần}$

CTCP ĐTư HTKT Tp HCM(CII):  $P/E = 37.500 / 5.001 = 7,50 \text{ lần}$

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

$$P/E = (5,86 + 6,70 + 7,50) / 3 = 6,68 \text{ lần}$$

=> Giả sử với giá chào sàn 35.000 đồng/cp thì hệ số P/E của D11 ước tính **thấp hơn** so với hệ số P/E trung bình của 3 công ty cùng ngành.





## **VI - THẾ MẠNH CỦA CÔNG TY**

### **1. Vị thế của Công ty trong ngành:**

- Hơn 4 năm hoạt động, RES11 đã triển khai kinh doanh nhiều dự án có quy mô lớn như dự án khu dân cư City Horse An Phú Quận 2 (1,7ha – 762 căn hộ), Chung cư 336 Nguyễn Văn Luông (207 căn hộ), Chung cư Nguyễn Biểu (313 căn hộ), khu dân cư Phú Mỹ (9.000 m<sup>2</sup> đất thương phẩm)... Thương hiệu của RES11 đã được khẳng định trên thị trường bất động sản. Việc kinh doanh phát triển các khu dân cư đòi hỏi Công ty phải tìm kiếm cơ hội đầu tư tại các khu đất có cơ sở hạ tầng giao thông phát triển, phù hợp với quy hoạch của nhà nước, thực hiện việc giải phóng mặt bằng nhanh và hoàn chỉnh tất cả các yêu cầu về hồ sơ pháp lý của nhà nước. Đây là một thế mạnh của RES11 so với các đơn vị cùng ngành.
- Các quỹ đất hiện nay, Công ty đã đầu tư từ lâu nên giá trị đất đã tăng rất nhiều so với giá trị mua ban đầu và điều này sẽ đem lại lợi nhuận cao cho Công ty trong tương lai.
- Các dự án của RES11 đang tọa lạc tại Quận 2, Quận 7, hiện nay các khu vực này được xem là điểm nóng trên thị trường bất động sản tại thành phố, đặc biệt là thị trường nhà ở. Đại lộ Đông Tây và Hàm Thủ Thiêm trong giai đoạn cuối và được dự kiến hoàn thành cuối năm 2010. Khu đô thị mới Thủ Thiêm hiện đang trong giai đoạn cuối giải tỏa và được quy hoạch thành trung tâm hành chính thương mại mới của TP. Hồ Chí Minh. Cầu Phú Mỹ kết nối giữa Quận 7 và Quận 2, Cầu Nguyễn Tri Phương kết nối giữa Quận 7, Quận 8 với Quận 5 đã hoàn thành và thông xe. Với định hướng phát triển của khu đô thị Thủ Thiêm phía Đông Bắc TP Hồ Chí Minh, khu đô thị Phú Mỹ Quận 7 và sự phát triển mạnh của hạ tầng giao thông, Quận 2 và Quận 7 sẽ có sự phát triển mạnh từ năm 2010.
- Sản phẩm do công ty cung cấp trên thị trường đạt được chất lượng cao, làm thỏa mãn những đòi hỏi ngày càng cao từ khách hàng. Hướng đến mục tiêu phát triển lâu dài, Công ty không ngừng tìm kiếm cơ hội mở rộng kinh doanh sang các khu vực khác hay đầu tư vào các dự án mới để bổ sung vào quỹ đất hiện tại...

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- Hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập: đã hết hiệu lực
- Đối với cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng: phải nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu (tổng số **163.423 cổ phần**) trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này (tương ứng **81.712 cổ phần**) trong thời gian 06 tháng tiếp theo.

## **VII- NHẬN XÉT**

Dựa trên các thông tin dữ liệu, số liệu đã có và kết quả kinh doanh của D11 trong năm 2008, 2009, 2010 – **Giả sử với giá chào sàn HNX trong ngày đầu tiên là 35.000 đ, EPS ước tính đạt 12.231 đồng/cp, P/E bằng 2,86 lần** theo quan điểm cá nhân, các nhà đầu tư dài hạn có thể mua vào với mức giá trên.