

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 05 năm 2025

THƯ MỜI
HỌP ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Hội đồng quản trị CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11 xin trân trọng kính mời Quý Cổ đông đến dự Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 như sau:

- 1. Thời gian: 08 giờ ngày 26 tháng 06 năm 2025**
- 2. Địa điểm: Nhà hàng Thủy Tạ Đầm Sen - Số 03 đường Hòa Bình, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh.**
- 3. Nội dung Đại hội:**
 - Thông qua các báo cáo: Báo cáo hoạt động của HĐQT, kết quả SXKD năm 2024; báo cáo tài chính đã được kiểm toán; báo cáo của Ban Kiểm soát.
 - Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024.
 - Thông qua việc chia cổ tức năm 2021, 2022, 2023, 2024 bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ (đính kèm phương án chia cổ tức); sửa đổi Điều lệ Công ty đối với các điều có liên quan vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu sau khi hoàn tất phát hành do chia cổ tức bằng cổ phiếu của năm 2021, 2022, 2023, 2024 để tăng vốn điều lệ.
 - Thông qua việc ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật quyết định tất cả các vấn đề liên quan chia cổ tức năm 2021, 2022, 2023, 2024 bằng cổ phiếu.
 - Thông qua kế hoạch SXKD năm 2025; phương án phân phối lợi nhuận dự kiến năm 2025; thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát, quản trị công ty, thư ký năm 2025; phê duyệt danh sách Công ty kiểm toán, HĐQT lựa chọn công ty kiểm toán năm 2025.
 - Thông qua việc ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc Công ty đầu tư có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty. Thời hạn ủy quyền: Trong năm 2025 đến ngày tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2026.
 - Thông qua việc thay đổi ngành nghề kinh doanh của công ty.

4. Tài liệu Đại hội:

Các tài liệu liên quan đến Đại hội được đăng tải trên Website của Công ty: www.diaoc11.com.vn mục thông tin cổ đông trước ngày Đại hội.

5. Thành phần tham dự:

- Tất cả các Cổ đông sở hữu cổ phiếu **D11** theo Danh sách người sở hữu chứng khoán vào ngày đăng ký cuối cùng là ngày 19/05/2025.
- Cổ đông không thể đến dự Đại hội có thể ủy quyền cho thành viên HĐQT hoặc cá nhân/tổ chức khác tham dự Đại hội theo mẫu Giấy ủy quyền của Công ty (đính kèm).
- Cổ đông/người được ủy quyền khi tham dự Đại hội vui lòng mang theo Thư mời, CMND/Hộ chiếu hoặc Giấy ủy quyền (trong trường hợp được ủy quyền).

6. Đăng ký tham dự:

Để công tác tổ chức Đại hội được chuẩn bị chu đáo, đề nghị Quý Cổ đông xác nhận tham dự hoặc ủy quyền tham dự trước ngày 23/06/2025.

Điện thoại liên hệ: 028 39634001 gặp Anh Dũng.

Trân trọng kính mời.





CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

GIẤY ỦY QUYỀN

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

BÊN ỦY QUYỀN (Bên A):

Tên cá nhân/ tổ chức:

CMND/Hộ chiếu/GPĐKKD số: cấp ngày..... tại.....

Địa chỉ:

Điện thoại:

Số cổ phần sở hữu:

(Bằng chữ:))

BÊN NHẬN ỦY QUYỀN (Bên B):

Tên cá nhân :

CMND/Hộ chiếu số: cấp ngày tại.....

Địa chỉ :

Điện thoại:

Số cổ phần được ủy quyền:

(Bằng chữ:))

NỘI DUNG ỦY QUYỀN

Bên A ủy quyền cho bên B thực hiện các công việc cụ thể như sau:

- Tham dự Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 vào ngày 26 tháng 06 năm 2025.
- Thực hiện quyền phát biểu, bầu cử và biểu quyết theo chỉ thị của bên A về tất cả các vấn đề tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2025.

THỜI HẠN ỦY QUYỀN

Giấy ủy quyền này chỉ có hiệu lực trong thời gian diễn ra Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 được tổ chức vào ngày 26 tháng 06 năm 2025.

NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN:

- Bên A có nghĩa vụ cung cấp thông tin và tài liệu cần thiết để bên B thực hiện công việc ủy quyền;
- Bên B có nghĩa vụ thực hiện đúng công việc mà bên A đã ủy quyền cho bên B, nếu vượt quá phạm vi công việc được ủy quyền bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm về những thiệt hại phát sinh;

- Bên B có nghĩa vụ thông báo kịp thời cho bên A về các vấn đề phát sinh tại cuộc họp để bên A đưa ra chỉ thị về việc biểu quyết. Nếu không có sự phản hồi của bên A, bên B có thể biểu quyết theo ý chí của mình về các vấn đề đó mà không cần sự đồng ý của bên A.
- Bên B không được ủy quyền cho bên thứ ba về việc thực hiện các công việc mà bên A đã ủy quyền cho bên B thực hiện.

Ngày tháng năm 2025
Bên nhận ủy quyền

Ngày tháng năm 2025
Bên ủy quyền

Ghi chú: Quý cổ đông có thể ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị theo danh sách sau:

Stt	Thành viên	Chức vụ	Số MND Ngày cấp Nơi cấp	Địa chỉ thường trú
1	Bà Trần Thị Kim Huệ	Chủ tịch HĐQT	051164011781 05/12/2024 Bộ Công an	Cao ốc Res11 – 205 Lạc Long Quân, P.3, Q.11, TP.HCM
2	Ông Phạm Văn Đan Duy	Thành viên HĐQT	049078000215 29/09/2022 Cục Cảnh sát	128/3 đường số 4, P.16, Q. Gò Vấp, TP.HCM
3	Ông Lê Thành Nhơn	Thành viên HĐQT	064061000010 12/01/2022 Cục Cảnh sát	Cao ốc Res11 – 205 Lạc Long Quân, P.3, Q.11, TP.HCM
4	Ông Đặng Phước Trí	Thành viên HĐQT	086072000121 22/11/2021 Cục Cảnh sát	Căn hộ 0811, 86 Tân Đà, P.11, Q.5, TP.HCM
5	Ông Nguyễn Khắc Giang	Thành viên HĐQT	027075000339 12/04/2022 Cục Cảnh sát	Cao ốc Thoại Ngọc Hầu – 7A Thoại Ngọc Hầu, P. Hòa Thạnh, Q.Tân Phú, TP.HCM
6	Ông Dur Thân Danh	Thành viên HĐQT	079087000423 30/11/2022 Cục Cảnh sát	109D/8 Lạc Long Quân, P.3, Q.11, TP.HCM
7	Ông Trần Quốc Hùng	Thành viên HĐQT	049070000192 22/11/2021 Cục Cảnh sát	B12.09 C/c cao tầng kết hợp TMDV, 290 An Dương Vương, P.4, Q.5, TP.HCM

DC: 205 Lạc Long Quân - P 3 - Q 11 - TP. HCM
 ĐT: 028 39634001 - 028 39634888 - 028 39634999
 Fax: (+84.8) 39636186 – res11@diaoc11.com.vn

**CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

Ngày 26/06/2025

Stt	Nội dung (dự kiến)
1	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu
2	Báo cáo thẩm tra tư cách cổ đông tham dự
3	Giới thiệu chủ tọa đoàn
4	Giới thiệu thư ký Đại hội
5	Thông qua chương trình Đại hội
6	Báo cáo hoạt động HĐQT và kết quả SXKD năm 2024, phương hướng nhiệm vụ năm 2025; báo cáo tình hình chia cổ tức.
7	Thông báo cho cổ đông về danh sách người có liên quan và lợi ích liên quan.
8	Báo cáo tài chính tóm tắt năm 2024, phương án phân phối lợi nhuận năm 2024, phương án phân phối lợi nhuận dự kiến năm 2025.
9	Trình bày phương án chia cổ tức năm 2021, 2022, 2023, 2024.
10	Báo cáo Ban Kiểm soát năm 2024.
11	BKS trình ĐHĐCĐ phê duyệt danh sách công ty kiểm toán năm 2025.
12	<p>HĐQT thông qua nội dung trình Đại hội đồng cổ đông về:</p> <ol style="list-style-type: none"> Thông qua “Báo cáo hoạt động của HĐQT và kết quả SXKD năm 2024, phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2025”. Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024. Thông qua báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán. Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát năm 2024. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024. Thông qua phương án chia cổ tức năm 2021 (12%), 2022 (10%), 2023 (6%) bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Thông qua việc chia cổ tức năm 2024 (6%) bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Thông qua việc ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật quyết định tất cả các vấn đề liên quan chia cổ tức năm 2021, 2022, 2023, 2024 bằng cổ phiếu. Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025. Thông qua dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2025. Thông qua mức thù lao HĐQT, BKS, quản trị công ty, thư ký năm 2025. Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty đối với các điều có liên quan vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu sau khi hoàn tất phát hành do chia cổ tức bằng cổ phiếu

	<p>của năm 2021, 2022, 2023, 2024 để tăng vốn điều lệ.</p> <p>13. Thông qua việc ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc Công ty đầu tư có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.</p> <p>14. Thông qua việc thay đổi ngành nghề kinh doanh của công ty; sửa đổi nội dung lĩnh vực kinh doanh của công ty trong Điều lệ công ty liên quan đến việc thay đổi ngành nghề kinh doanh.</p>
13	Đại hội thảo luận.
14	Chủ tọa đoàn giải đáp.
15	Giới thiệu Ban kiểm phiếu
16	Thông qua thể lệ biểu quyết các vấn đề trình Đại hội
17	Đại hội bỏ phiếu biểu quyết các nội dung xin ý kiến Đại hội.
18	Giải lao.
19	Công bố kết quả kiểm phiếu.
20	Thông qua biên bản Đại hội - biểu quyết giờ tay.
21	Thông qua Nghị quyết Đại hội - biểu quyết giờ tay.
22	Bế mạc Đại hội.



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2025

Số: 01/BC-D11-HĐQT

BÁO CÁO

CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NĂM 2025.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Địa ốc 11

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc 11 xin trân trọng báo cáo với Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và phương hướng nhiệm vụ năm 2025 như sau:

PHẦN I. HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

I/ Tình hình hoạt động của công ty

Năm 2024, thị trường bất động sản đã có chuyển biến tích cực. Tuy nhiên, để Công ty tăng trưởng như các năm trước đây, thật sự là một thách thức không nhỏ do nguồn vốn quá hạn hẹp đã gây khó khăn trong việc tìm kiếm công trình xây lắp và đầu tư dự án mới. Trong năm, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành đã có nhiều nỗ lực trong việc thực hiện nhiệm vụ của mình để duy trì hoạt động bình thường của Công ty, tạo công ăn việc làm và giữ thu nhập của người lao động được ổn định, tạo động lực cho Công ty thực hiện kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

II/ Hoạt động của HĐQT

1. Các cuộc họp và quyết định của HĐQT

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã tổ chức 12 cuộc họp, xin ý kiến thành viên bằng văn bản 5 lần, ban hành 18 nghị quyết, quyết định liên quan đến việc chỉ đạo và điều hành hoạt động của Công ty. Các thành viên Hội đồng quản trị theo sát tình hình hoạt động của Công ty nhất là quan tâm đến việc tìm kiếm dự án đầu tư mới, tham gia đầy đủ các cuộc họp, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao trong công việc.

Nội dung chính của các nghị quyết, quyết định được ghi nhận trong bản “Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2024” và được đăng tải trên trang thông tin điện tử của công ty theo đúng quy định.

2. Kết quả giám sát của HĐQT đối với Tổng giám đốc và cán bộ quản lý

Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý đã triển khai thực hiện hoạt động của công ty theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

2.1. Đối với các dự án do Công ty đầu tư xây dựng:

Công ty đã thực hiện xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các chung cư do Công ty làm chủ đầu tư. Đến nay, toàn bộ căn hộ đã được cấp giấy chứng nhận.

Bên cạnh đó, công tác quản lý vận hành chung cư cũng thường xuyên được quan tâm theo dõi chặt chẽ, nhằm đảm bảo an toàn cho khách hàng và uy tín của Công ty.

2.2. Về đầu tư phát triển dự án mới:

Tổng giám đốc cùng Hội đồng quản trị quan tâm tìm kiếm dự án mới để đầu tư phát triển nhà ở phù hợp với điều kiện hiện có nhằm đạt hiệu quả cao khi quyết định đầu tư. Hiện tại, Công ty đang nghiên cứu các quy định mới để từng bước thực hiện dự án đã và đang đầu tư.

2.3. Công tác xây lắp nhận thầu:

Công ty đã và đang thi công các công trình nhận thầu xây lắp để duy trì và nâng cao năng lực thi công nhằm đáp ứng điều kiện tham gia dự thầu công trình. Bên cạnh đó, Ban điều hành thường xuyên quan tâm theo dõi chặt chẽ công tác quản lý về chất lượng công trình.

- Chuyển tiếp công trình từ năm 2023 : 94,41 tỷ đồng.
- Công trình ký hợp đồng thi công trong năm 2024 : 79,38 tỷ đồng.
- Doanh thu xây lắp trong năm 2024 : 83,346 tỷ đồng.

2.4. Lĩnh vực cho thuê mặt bằng:

Bên cạnh hoạt động kinh doanh nhà và thi công công trình, lĩnh vực cho thuê mặt bằng cũng được quan tâm thực hiện. Mặc dù lĩnh vực này gặp nhiều khó khăn, nhưng Công ty đã nỗ lực tìm kiếm khách hàng thuê nhằm tăng doanh thu và duy trì hoạt động bình thường. Đến thời điểm hiện tại, khoảng 94% diện tích khu vực thương mại tại các chung cư đã được cho thuê.

2.5. Về chia cổ tức:

Công ty đã thực hiện Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 5/4/2022 của Đại hội đồng cổ đông năm 2022 về việc chia cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu (12%) để tăng vốn điều lệ, số cổ phiếu đã phân phối 786.173 cổ phiếu, tổng số cổ phiếu sau khi chia cổ tức 7.338.138 cổ phiếu. Ngày 18/9/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, với vốn điều lệ sau khi chia cổ tức là 73.381.380.000 đồng.

Hiện tại, Công ty đang thực hiện các thủ tục theo đúng quy định để chia cổ tức bằng cổ phiếu cho các năm 2021, 2022, 2023.

2.6. Ngày 28/2/2025, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với nội dung thay đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty theo như Nghị quyết số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/11/2024 của Đại hội đồng cổ đông.

2.7. Công tác công bố thông tin, tài chính kế toán, nhân lực, khen thưởng, chăm lo cho người lao động cũng được Ban điều hành thường xuyên quan tâm chỉ đạo thực hiện nghiêm túc theo đúng quy định.

2.8. Cùng với việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, Ban điều hành cũng thường xuyên quan tâm hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức Công đoàn cơ sở hoạt động tốt; đồng thời thực hiện trách nhiệm xã hội của Công ty đối với địa phương.

Nhìn chung, trong năm 2024, Ban điều hành và cán bộ quản lý đã thực hiện nhiệm vụ của mình một cách thận trọng. Bên cạnh đó, tập thể người lao động đã nỗ lực thực hiện tốt công việc được giao với tinh thần trách nhiệm, góp phần quan trọng trong việc duy trì sự ổn định của công ty trong tình hình hiện nay.

III/ Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024

Đơn vị : Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2024	Tỷ lệ % KH/TH
1	Doanh thu	116.779	99.600	117%
2	Lợi nhuận trước thuế	4.811	4.800	100%
3	Lợi nhuận sau thuế	3.897	3.840	101%
4	Chia cổ tức	6%	6%	100%

- IV/ Báo cáo thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát :

- Bà Trần Thị Kim Huệ, CT HĐQT	:	96.000.000 đồng
- Ông Phạm Văn Đan Duy, TV HĐQT	:	72.000.000 đồng
- Ông Nguyễn Khắc Giang, TV HĐQT	:	72.000.000 đồng
- Ông Lê Thành Nhơn, TV HĐQT	:	72.000.000 đồng
- Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV (do ông Đặng Phước Trí làm đại diện)	:	72.000.000 đồng
- Ông Trần Quốc Hùng, TV HĐQT	:	72.000.000 đồng
- Ông Dư Thân Danh, TV HĐQT	:	72.000.000 đồng
- Bà Nguyễn Minh Hiền, Trưởng BKS	:	48.000.000 đồng
- Bà Huỳnh Đỗ Trà My, TV BKS	:	12.000.000 đồng
- Bà Nguyễn Thị Minh Diệp, TV BKS	:	12.000.000 đồng

V/ Báo cáo thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

- Bà Trần Thị Kim Huệ, CT HĐQT	:	655.878.000 đồng
- Ông Phạm Văn Đan Duy, TV HĐQT, TGD	:	659.216.000 đồng
- Ông Nguyễn Khắc Giang, TV HĐQT, Phó TGD:	:	546.365.000 đồng
- Ông Lê Thành Nhơn, TV HĐQT, Chuyên gia dự án:	:	353.000.000 đồng
- Ông Đặng Phước Trí, TV HĐQT	:	21.200.000 đồng
- Ông Trần Quốc Hùng, TV HĐQT	:	95.000.000 đồng
- Ông Dư Thân Danh, TV HĐQT, GD đầu tư	:	396.477.095 đồng
- Ông Võ Hữu Tâm, quản trị Cty, Phó Tổng giám đốc:	:	464.454.400 đồng
- Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV (do ông Đặng Phước Trí làm đại diện)	:	92.000.000 đồng



PHẦN II. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2025

1. Kế hoạch SXKD năm 2025:

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Tỷ lệ % KH/TH
1	Doanh thu	116.779	118.000	101%
2	Lợi nhuận trước thuế	4.811	5.200	108%
3	Lợi nhuận sau thuế	3.897	4.160	107%
4	Chia cổ tức	6%	4%	66%

2. Về các giải pháp thực hiện:

- Rà soát các quy chế quản trị và sửa đổi cho phù hợp tình hình thực tế, nâng cao năng lực quản trị để đáp ứng yêu cầu thực tế.
- Theo sát tình hình thực tế để thực hiện các thủ tục đầu tư dự án mới với hiệu quả cao nhất.
- Đẩy mạnh hoạt động lĩnh vực xây dựng, góp phần tăng doanh thu và tạo công ăn việc làm cho người lao động.
- Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, đảm bảo thu nhập cho người lao động và chia cổ tức cho cổ đông theo đúng Nghị quyết ĐHCĐ đề ra.

Hội đồng quản xin chân thành cảm ơn Quý cổ đông đã tin tưởng và ủng hộ trong thời gian qua, cảm ơn Ban Tổng Giám đốc và toàn thể người lao động đã có nhiều nỗ lực, khắc phục khó khăn, góp phần to lớn xây dựng Công ty phát triển ổn định.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



TRẦN THỊ KIM HUỆ

Số: 1.0539/25/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**Hoàng Thái Vượng****Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2129-2023-008-1

Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2025

Lương Anh Vũ**Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1832-2023-008-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TÓM TẮT NĂM 2024

PHẦN I : BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TẠI NGÀY 31/12/2024

Đơn vị tính : đồng

STT	CHỈ TIÊU	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	269.172.080.799	253.332.285.931
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	16.222.990.014	26.625.559.893
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	32.616.690.314	20.245.790.427
III	Các khoản phải thu	176.029.994.855	165.536.784.510
IV	Hàng tồn kho	43.686.450.731	39.772.462.701
V	Tài sản ngắn hạn khác	615.954.885	1.151.688.400
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	95.394.908.011	97.670.740.841
I	Các khoản phải thu dài hạn	0	0
II	Tài sản cố định	3.565.698.014	3.702.592.272
III	Bất động sản đầu tư	91.829.209.997	93.968.148.569
IV	Các khoản đầu tư TC dài hạn	0	0
V	Tài sản dài hạn khác	0	0
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	364.566.988.810	351.003.026.772
C	NỢ PHẢI TRẢ	175.484.909.610	164.928.349.540
I	Nợ ngắn hạn	154.970.593.808	144.978.229.489
II	Nợ dài hạn	20.514.315.802	19.950.120.051
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	189.082.079.200	186.074.677.232
I	Vốn chủ sở hữu	189.082.079.200	186.074.677.232
1	Vốn góp của chủ sở hữu	73.381.380.000	65.519.650.000
2	Quỹ đầu tư phát triển	79.156.928.763	78.787.234.414
3	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.183.838.355	7.183.838.355
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	26.722.224.463	34.583.954.463
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	2.637.707.619	0
II	Nguồn kinh phí và quỹ khác	0	0
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	364.566.988.810	351.003.026.772

PHẦN II : KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

STT	CHỈ TIÊU	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	106.293.882.447	34.876.498.058
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	0	0
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	106.293.882.447	34.876.498.058
4	Giá vốn hàng bán	90.285.260.231	15.846.618.961
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.008.622.216	19.029.879.097
6	Doanh thu hoạt động tài chính	6.314.267.643	737.396.050
7	Chi phí tài chính	6.748.573.315	3.102.572.241
8	Chi phí bán hàng	413.006.956	1.001.022.553
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.495.574.197	9.995.279.956
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	665.735.391	5.668.400.397
11	Thu nhập khác	4.170.910.724	70.761.363
12	Chi phí khác	25.000.000	0
13	Lợi nhuận khác	4.145.910.724	70.761.363
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.811.646.115	5.739.161.760
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	914.702.623	999.043.616
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	0	0
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.896.943.492	4.740.118.144
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	428	491

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HỒ THỊ TUYỀN

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM VĂN ĐAN DUY



TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2025

PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2024

(Kèm theo Tờ trình số 01/TTr-D11-HĐQT ngày 23/04/2025 của Hội đồng quản trị)

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

- Số dư lợi nhuận đầu năm 2024	:	34.584 triệu đồng
+ Chia cổ tức năm 2020 (12%)	:	7.862 triệu đồng
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2021 (12%)	:	8.806 triệu đồng
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2022 (10%)	:	8.219 triệu đồng
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2023 (6%)	:	5.424 triệu đồng
- Lợi nhuận đầu năm 2024 còn lại	:	4.273 triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế năm 2024	:	4.811 triệu đồng
+ Thuế TNDN năm 2024 theo quy định	:	915 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	:	3.896 triệu đồng
+ Trích kinh phí hoạt động HĐQT năm 2024	:	200 triệu đồng
+ Trích quỹ đầu tư phát triển (10%)	:	369 triệu đồng
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (15%)	:	554 triệu đồng
(Trích kinh phí HĐQT và các quỹ theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/06/2024)		
+ Chi cho công tác xã hội	:	135 triệu đồng
- Lợi nhuận cuối năm 2024	:	6.911 triệu đồng

Các khoản trích trên có thể có sự thay đổi tùy thuộc vào kết quả quyết toán thuế làm ảnh hưởng đến lợi nhuận được phân phối. HĐQT sẽ báo cáo sự thay đổi này cho ĐHĐCĐ sau khi có quyết toán thuế.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP;
- Lưu tài liệu Đại hội.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

TRẦN THỊ KIM HUỆ



TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2025

PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN DỰ KIẾN NĂM 2025
(Kèm theo Tờ trình số 01/TTr-D11-HĐQT ngày 23/04/2025 của Hội đồng quản trị)

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận dự kiến năm 2025 như sau:

- Dự kiến số dư lợi nhuận đầu năm 2025	:	6.911 triệu đồng
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2024 (6%)	:	5.750 triệu đồng
- Lợi nhuận đầu năm 2025 còn lại	:	1.161 triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế kế hoạch năm 2025	:	5.200 triệu đồng
+ Thuế TNDN năm 2025 (20%) theo quy định	:	1.040 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN dự kiến phân phối	:	4.160 triệu đồng
+ Trích kinh phí hoạt động của HĐQT	:	200 triệu đồng
- Lợi nhuận còn lại dự kiến phân phối	:	3.960 triệu đồng
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (15%)	:	594 triệu đồng
+ Dự kiến chi công tác xã hội năm 2025	:	150 triệu đồng
+ Dự kiến trích thưởng HĐQT, BKS, BDH,		
CNV năm 2024	:	200 triệu đồng
- Dự kiến số dư lợi nhuận cuối năm 2025	:	4.177 triệu đồng

* Dự kiến chia cổ tức năm 2025 là 4% vốn điều lệ.

Đối với các khoản thưởng HĐQT, BKS, Ban Điều hành năm 2025 sẽ được xem xét trên cơ sở kết quả thực hiện kế hoạch SXKD thực tế tại ĐHCĐ thường niên năm 2026.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP;
- Lưu tài liệu Đại hội.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ *llc*
CHỦ TỊCH

llc
TRẦN THỊ KIM HUỆ



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2025

PHƯƠNG ÁN CHIA CỔ TỨC NĂM 2021

(Kèm theo Tờ trình số 01/TTr-D11-HĐQT ngày 23/04/2025 của Hội đồng quản trị)

I. Trả cổ tức 12% bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ

1. Căn cứ pháp lý

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số: 118/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 31/12/2020 v/v Hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng.

2. Phương án phát hành

2.1. Tình hình cổ phiếu hiện tại của công ty

STT	KHOẢN MỤC	SỐ LƯỢNG
1	Cổ phiếu đang lưu hành	7.338.138 cp
2	Cổ phiếu ngân quỹ	
	Tổng cộng	7.338.138 cp

2.2. Chia cổ tức bằng cổ phiếu

a. Cơ cấu chia trả: Chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để chia cổ tức theo tỷ lệ 100:12 tương đương 880.576 cổ phần.

- Loại chứng khoán phát hành : cổ phiếu phổ thông.
- Tỷ lệ chia 100:12 (Mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phần sẽ được nhận thêm 12 cổ phần mới). Số lượng cổ phần được nhận sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần cổ phiếu lẻ (nếu có) sẽ bị hủy bỏ.

Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 115 cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc 11, sẽ được quyền nhận $(115 \times 12) : 100 = 13,8$ cổ phần. Theo nguyên tắc làm tròn đến hàng đơn vị, cổ đông được nhận 13 cổ phiếu và cổ phiếu lẻ 0,8 sẽ bị hủy bỏ.

- Tổng số cổ phần phát hành thêm : 880.576 cổ phần.

- Đối tượng phát hành: phát hành cho cổ đông hiện hữu theo danh sách tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để chia cổ tức.
- b. **Nguồn vốn thực hiện** : trích 8.805.760.000 đồng lấy từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm 2024 (tổng nguồn khoảng 29,3 tỷ đồng).
- c. **Cơ cấu vốn sau khi chia cổ tức : 82.187.140.000 đồng**
 - Nhà nước : 16.437.650.000 đồng chiếm 20% vốn điều lệ,
 - Cổ đông khác : 65.749.490.000 đồng chiếm 80% vốn điều lệ.

2.3. Hiệu quả sau khi chia trả cổ tức

- Tổng số tiền giữ lại để đầu tư : 8.805.760.000 đồng
- Tổng vốn điều lệ là : 82.187.140.000 đồng
- Tỷ lệ vốn sở hữu Nhà nước/ vốn điều lệ sau khi phát hành :
 $16,43 \text{ tỷ đồng} / 82,18 \text{ tỷ đồng} = 20\%$

2.4. Phương án sử dụng vốn

- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 nhằm tăng quy mô vốn điều lệ để phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

II. Thời gian thực hiện

Ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và được UBCK Nhà nước chấp thuận và công bố thông tin trên trang web. Dự kiến thực hiện trong Quý III năm 2025.

TỔNG GIÁM ĐỐC 



Phạm Văn Đan Duy



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2025

PHƯƠNG ÁN CHIA CỔ TỨC NĂM 2022

(Kèm theo Tờ trình số 01/TTr-D11-HĐQT ngày 23/04/2025 của Hội đồng quản trị)

I. Trả cổ tức 10% bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ

1. Căn cứ pháp lý

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số: 118/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 31/12/2020 v/v Hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng.

2. Phương án phát hành

2.1. Tình hình cổ phiếu hiện tại của công ty

STT	KHOẢN MỤC	SỐ LƯỢNG
1	Cổ phiếu đang lưu hành	7.338.138 cp
2	Cổ phiếu phát hành trả cổ tức năm 2021 (<i>đã được thông qua trong Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2022, dự kiến thực hiện quý III năm 2025</i>)	880.576 cp
3	Cổ phiếu ngân quỹ	
	Tổng cộng	8.218.714 cp

2.2. Chia cổ tức bằng cổ phiếu

a. Cơ cấu chia trả : *Chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để chia cổ tức theo tỷ lệ 100:10 tương đương 821.871 cổ phần.*

- Loại chứng khoán phát hành : cổ phiếu phổ thông.
- Tỷ lệ chia 100:10 (Mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phần sẽ được nhận thêm 10 cổ phần mới). Số lượng cổ phần được nhận sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần cổ phiếu lẻ (nếu có) sẽ bị hủy bỏ.

Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 115 cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc 11, sẽ được quyền nhận $(115 \times 10) : 100 = 11,5$ cổ

phần. Theo nguyên tắc làm tròn đến hàng đơn vị, cổ đông được nhận 11 cổ phiếu và cổ phiếu lẻ 0,5 sẽ bị hủy bỏ.

- Tổng số cổ phần phát hành thêm : **821.871** cổ phần.
 - Đối tượng phát hành: phát hành cho cổ đông hiện hữu theo danh sách tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để chia cổ tức.
- b. **Nguồn vốn thực hiện** : trích 8.218.710.000 đồng lấy từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm 2024 (tổng nguồn khoảng 29,3 tỷ đồng bao gồm nguồn chia cổ tức cho năm 2021).
- c. **Cơ cấu vốn sau khi chia cổ tức : 90.405.850.000 đồng**
- Nhà nước : 18.081.410.000 đồng chiếm 20% vốn điều lệ,
 - Cổ đông khác : 72.324.440.000 đồng chiếm 80% vốn điều lệ.

2.3. Hiệu quả sau khi chia trả cổ tức

- Tổng số tiền giữ lại để đầu tư : 8.218.710.000 đồng
- Tổng vốn điều lệ là : 90.405.850.000 đồng
- Tỷ lệ vốn sở hữu Nhà nước/ vốn điều lệ sau khi phát hành :
 $18,08 \text{ tỷ đồng} / 90,4 \text{ tỷ đồng} = 20\%$

2.4. Phương án sử dụng vốn

- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 nhằm tăng quy mô vốn điều lệ để phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

II. Thời gian thực hiện

Ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và được UBCK Nhà nước chấp thuận và công bố thông tin trên trang web.

TỔNG GIÁM ĐỐC 



Phạm Văn Đan Duy

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2025

PHƯƠNG ÁN CHIA CỔ TỨC NĂM 2023

(Kèm theo Tờ trình số 01/TTr-D11-HĐQT ngày 23/04/2025 của Hội đồng quản trị)

I. Trả cổ tức 6% bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ

1. Căn cứ pháp lý

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số: 118/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 31/12/2020 v/v Hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng.

2. Phương án phát hành

2.1. Tình hình cổ phiếu hiện tại của công ty

STT	KHOẢN MỤC	SỐ LƯỢNG
1	Cổ phiếu đang lưu hành	7.338.138 cp
2	Cổ phiếu phát hành trả cổ tức năm 2021 (<i>đã được thông qua trong Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2022, dự kiến thực hiện quý III năm 2025</i>)	880.576 cp
3	Cổ phiếu phát hành trả cổ tức năm 2022 (<i>đã được thông qua trong Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2023, sẽ thực hiện phát hành ngay sau khi hoàn tất thủ tục chia cổ tức năm 2021</i>)	821.871 cp
4	Cổ phiếu ngân quỹ	
	Tổng cộng	9.040.585 cp

2.2. Chia cổ tức bằng cổ phiếu

a. **Cơ cấu chia trả :** Chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để chia cổ tức theo tỷ lệ 100:6 tương đương 542.435 cổ phần.

- Loại chứng khoán phát hành : cổ phiếu phổ thông.

- Tỷ lệ chia 100:6 (Mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phần sẽ được nhận thêm 6 cổ phần mới). Số lượng cổ phần được nhận sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần cổ phiếu lẻ (nếu có) sẽ bị hủy bỏ.

Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 110 cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc 11, sẽ được quyền nhận $(110 \times 6) : 100 = 6,6$ cổ phần. Theo nguyên tắc làm tròn đến hàng đơn vị, cổ đông được nhận 6 cổ phiếu và cổ phiếu lẻ 0,6 sẽ bị hủy bỏ.

- Tổng số cổ phần phát hành thêm : 542.435 cổ phần.
 - Đối tượng phát hành: phát hành cho cổ đông hiện hữu theo danh sách tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để chia cổ tức.
- b. **Nguồn vốn thực hiện :** trích 5.424.350.000 đồng lấy từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm 2024 (tổng nguồn khoảng 29,3 tỷ đồng bao gồm nguồn chia cổ tức cho năm 2021, 2022).

c. **Cơ cấu vốn sau khi chia cổ tức : 95.830.200.000 đồng**

- Nhà nước : 19.166.290.000 đồng chiếm 20% vốn điều lệ,
- Cổ đông khác : 76.663.910.000 đồng chiếm 80% vốn điều lệ.

2.3. Hiệu quả sau khi chia trả cổ tức

- Tổng số tiền giữ lại để đầu tư : 5.424.350.000 đồng
- Tổng vốn điều lệ là : 95.830.200.000 đồng
- Tỷ lệ vốn sở hữu Nhà nước/ vốn điều lệ sau khi phát hành : $19,16 \text{ tỷ đồng} / 95,83 \text{ tỷ đồng} = 20\%$

2.4. Phương án sử dụng vốn

- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 nhằm tăng quy mô vốn điều lệ để phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

II. Thời gian thực hiện

Ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và được UBCK Nhà nước chấp thuận và công bố thông tin trên trang web.

TỔNG GIÁM ĐỐC 



Phạm Văn Đan Duy



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2025

PHƯƠNG ÁN CHIA CỔ TỨC NĂM 2024

(Kèm theo Tờ trình số 01/TTr-D11-HĐQT ngày 23/04/2025 của Hội đồng quản trị)

I. Trả cổ tức 6% bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ**1. Căn cứ pháp lý**

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số: 118/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 31/12/2020 v/v Hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng.

2. Phương án phát hành**2.1. Tình hình cổ phiếu hiện tại của công ty**

STT	KHOẢN MỤC	SỐ LƯỢNG
1	Cổ phiếu đang lưu hành	7.338.138 cp
2	Cổ phiếu phát hành trả cổ tức năm 2021 (<i>đã được thông qua trong Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2022, dự kiến thực hiện quý III năm 2025</i>)	880.576 cp
3	Cổ phiếu phát hành trả cổ tức năm 2022 (<i>đã được thông qua trong Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2023, sẽ thực hiện phát hành ngay sau khi hoàn tất thủ tục chia cổ tức năm 2021</i>)	821.871 cp
4	Cổ phiếu phát hành trả cổ tức năm 2023 (<i>đã được thông qua trong Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2024, sẽ thực hiện phát hành ngay sau khi hoàn tất thủ tục chia cổ tức năm 2022</i>)	542.435 cp
5	Cổ phiếu ngân quỹ	
	Tổng cộng	9.583.020 cp

2.2. Chia cổ tức bằng cổ phiếu

- a. **Cơ cấu chia trả :** Chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để chia cổ tức theo tỷ lệ 100:6 tương đương 574.981 cổ phần.
- Loại chứng khoán phát hành : cổ phiếu phổ thông.
 - Tỷ lệ chia 100:6 (Mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phần sẽ được nhận thêm 6 cổ phần mới). Số lượng cổ phần được nhận sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần cổ phiếu lẻ (nếu có) sẽ bị hủy bỏ.
 - Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 110 cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc 11, sẽ được quyền nhận $(110 \times 6) : 100 = 6,6$ cổ phần. Theo nguyên tắc làm tròn đến hàng đơn vị, cổ đông được nhận 6 cổ phiếu và cổ phiếu lẻ 0,6 sẽ bị hủy bỏ.
 - Tổng số cổ phần phát hành thêm : 574.981 cổ phần.
 - Đối tượng phát hành: phát hành cho cổ đông hiện hữu theo danh sách tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để chia cổ tức.
- b. **Nguồn vốn thực hiện :** trích 5.749.810.000 đồng lấy từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm 2024 (tổng nguồn khoảng 29,3 tỷ đồng bao gồm nguồn chia cổ tức cho năm 2021, 2022, 2023).
- c. **Cơ cấu vốn sau khi chia cổ tức : 101.580.010.000 đồng**
- Nhà nước : 20.316.260.000 đồng chiếm 20% vốn điều lệ,
 - Cổ đông khác : 81.263.750.000 đồng chiếm 80% vốn điều lệ.

2.3. Hiệu quả sau khi chia trả cổ tức

- Tổng số tiền giữ lại để đầu tư : 5.749.810.000 đồng
- Tổng vốn điều lệ là : 101.580.010.000 đồng
- Tỷ lệ vốn sở hữu Nhà nước/ vốn điều lệ sau khi phát hành : $20,31 \text{ tỷ đồng} / 101,58 \text{ tỷ đồng} = 20\%$

2.4. Phương án sử dụng vốn

- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 nhằm tăng quy mô vốn điều lệ để phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

II. Thời gian thực hiện

Ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và được UBCK Nhà nước chấp thuận và công bố thông tin trên trang web.

TỔNG GIÁM ĐỐC 



Phạm Văn Đan Duy



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2025

PHƯƠNG ÁN CHIA CỔ TỨC NĂM 2021, 2022, 2023, 2024

I. Căn cứ pháp lý

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số: 118/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 31/12/2020 v/v Hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng.

II. Phương án phát hành

1. Tên cổ phiếu: Công ty Cổ phần Địa ốc 11
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
3. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VNĐ/cổ phiếu

Lộ trình chia cổ tức để tăng vốn	Tỷ lệ phát hành	Tỷ lệ thực hiện quyền	Số CP dự kiến phát hành	Tổng số CP dự kiến sau khi phát hành	Cơ cấu vốn sau khi chia cổ tức	
					Nhà nước (20%)	Cổ đông khác (80%)
Cổ phần hiện tại đang lưu hành				7.338.138	1.467.648	5.870.490
Cổ phần khi chia cổ tức 2021	12%	100:12	880.576	8.218.714	1.643.765	6.574.949
Cổ phần khi chia cổ tức 2022	10%	100:10	821.871	9.040.585	1.808.141	7.232.444
Cổ phần khi chia cổ tức 2023	6%	100:6	542.435	9.583.020	1.916.629	7.666.391
Cổ phần khi chia cổ tức 2024	6%	100:6	574.981	10.158.001	2.031.626	8.126.375
Tổng cộng			2.819.863			

4. Đối tượng phát hành: phát hành cho cổ đông hiện hữu theo danh sách tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để chia cổ tức.

5. Nguồn vốn phát hành: Từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm 2024 (tổng nguồn khoảng 29,3 tỷ đồng).
6. Thời gian dự kiến phát hành: Sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và UBCKNN chấp thuận.
7. Phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu chia cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số cổ phần lẻ phát sinh (nếu có) sẽ được hủy bỏ.

Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông chia cổ tức năm 2021, cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 115 cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc 11, sẽ được quyền nhận $(115 \times 12) : 100 = 13,8$ cổ phần. Theo nguyên tắc làm tròn đến hàng đơn vị, cổ đông được nhận 13 cổ phiếu và cổ phiếu lẻ 0,8 sẽ bị hủy bỏ.

III. Hiệu quả sau khi chia trả cổ tức

- Tổng số tiền giữ lại để đầu tư : 28.198.630.000 đồng
- Tổng vốn điều lệ là : 101.580.010.000 đồng
- Tỷ lệ vốn sở hữu Nhà nước/ vốn điều lệ sau khi phát hành : $20,31 \text{ tỷ đồng} / 101,58 \text{ tỷ đồng} = 20\%$



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Văn Đan Duy



Số 01/BC-D11-BKS

Tp.HCM, ngày 23 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024**Kính thưa Đại Hội đồng Cổ đông**

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc 11;
- Căn cứ Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát (BKS) Công ty Cổ phần Địa ốc 11;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 đã được Công Ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn A&C kiểm toán vào ngày 24/03/2025;
- Căn cứ báo cáo của Hội đồng Quản trị (HĐQT), Ban Tổng Giám đốc (Ban TGD) Công ty Cổ phần Địa ốc 11.

Ban kiểm soát báo cáo với Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2025 về tình hình và kết quả hoạt động của BKS trong năm 2024 như sau:

I. Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty:

- Kết quả kinh doanh của Công ty:** Một số chỉ tiêu tài chính Công ty đã đạt được:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện	Kế hoạch	Tỷ lệ hoàn thành
1	Doanh thu	116.779	99.600	117%
2	Lợi nhuận trước thuế	4.811	4.800	100%
3	Lợi nhuận sau thuế	3.897	3.840	101%
4	Chia cổ tức	6%	6%	100%

- Trong năm 2024, với những thách thức của tình hình kinh tế nói chung, khó khăn về nguồn vốn của Công ty đã ảnh hưởng đến việc tìm kiếm, thực hiện công trình xây lắp và đầu tư dự án mới. Tuy nhiên, HĐQT và Ban TGD luôn nỗ lực duy trì hoạt động Công ty được ổn định, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra.
- Báo cáo tài chính quý, năm được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định của Pháp luật hiện hành, phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động kinh doanh, tài chính của Công ty và được công bố thông tin đúng hạn theo quy định.
- BKS thống nhất với số liệu trong Báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn A&C.

- Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty:**

- Công ty đã và đang đẩy mạnh công tác đấu thầu nhận thi công công trình xây lắp và đã trúng thầu một số công trình đang thi công trên địa bàn Tp.HCM, góp phần tăng doanh thu cũng như nâng cao năng lực thi công cho Công ty.
- Hoạt động đầu tư phát triển dự án luôn được HĐQT và Ban TGD đặc biệt quan tâm, đảm bảo đầu tư có hiệu quả và an toàn.
- Đối với phần diện tích thương mại của Công ty, mặc dù cũng bị ảnh hưởng do tình hình kinh tế khó khăn, Công ty đã nỗ lực tìm kiếm nguồn khách hàng và đang cho thuê với lượng khách hàng khá ổn định đạt 94%.
- Hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho toàn bộ căn hộ tại các dự án do Công ty làm Chủ đầu tư.
- Hoàn tất việc tăng vốn điều lệ do chia cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu, tiếp tục thực hiện thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2021, 2022 và 2023.
- Việc thực hiện các báo cáo, tài chính kế toán, chia cổ tức cho cổ đông, nhân sự, các giao dịch của Công ty, công bố thông tin kịp thời, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước, đảm bảo tuân thủ đúng theo các quy định hiện hành.

II. Kết quả giám sát đối với hoạt động của HĐQT và Ban TGD:

1. Hoạt động của HĐQT:

- HĐQT đã tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 theo đúng quy định Pháp luật.
- HĐQT thống nhất chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 là Công Ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn A&C (là một trong các đơn vị kiểm toán được ĐHĐCĐ phê duyệt ngày 11/06/2024).
- HĐQT đã nghiêm túc triển khai thực hiện các nội dung đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua, thực hiện đúng quyền hạn, chức năng, nhiệm vụ quy định tại Điều lệ của Công ty, cũng như tuân thủ các quy định của Pháp luật.
- Trong năm 2024, HĐQT tổ chức 12 buổi họp và 5 lần lấy ý kiến bằng văn bản, luôn tạo điều kiện để Trưởng BKS tham gia đầy đủ các cuộc họp, các thành viên có sự thống nhất cao, ban hành 18 Nghị quyết/ Quyết định. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng thẩm quyền, phạm vi trách nhiệm, phù hợp với Nghị quyết ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và quy định của Pháp luật.
- HĐQT đã chủ động bám sát các nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 và tình hình thực tế của Công ty để có chỉ đạo kịp thời, đáp ứng tốt yêu cầu nhiệm vụ, đảm bảo lợi ích chung của Công ty và Cổ đông.

2. Hoạt động của Ban TGD:

- Ban TGD đã theo sát và chủ động triển khai kịp thời các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT cũng như Nghị quyết của ĐHĐCĐ nhằm thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra, tuân thủ các quy định của Pháp luật, phân quyền trong Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty.
- Trong năm qua, Ban TGD đã nỗ lực tham gia hoạt động đấu thầu xây lắp, xây dựng năng lực thi công để làm nền tảng vững chắc cho các năm tiếp theo.

- Các Tờ trình, Quyết định của Ban TGD được ban hành theo đúng thẩm quyền, phù hợp với Pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Ban TGD đã có sự phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên thực hiện đúng theo phân hành công việc của mình, tích cực tổ chức thực hiện các hoạt động kinh doanh của Công ty có hiệu quả, đồng thời quan tâm các chế độ về lương, thưởng, bảo hiểm, phúc lợi khác cho người lao động, đảm bảo mức thu nhập ổn định cho toàn thể nhân viên Công ty kịp thời và đầy đủ theo quy định.
- Tập thể nhân viên Công ty luôn nỗ lực thực hiện công việc được giao với tinh thần trách nhiệm và tự giác để cùng đồng hành với Ban lãnh đạo và đã đạt được một số thành quả tích cực.

BKS nhận thấy HĐQT, Ban TGD tổ chức thực hiện tốt các hoạt động kinh doanh của Công ty, tuân thủ đúng quy định Pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT.

III. Kết quả hoạt động của BKS:

- Tổng kết các cuộc họp của BKS:** BKS tổ chức 03 buổi họp trong năm. Các thành viên BKS tham gia đầy đủ các buổi họp, trao đổi thông tin để nắm bắt được tình hình hoạt động Công ty, giám sát việc thực hiện các hoạt động chính của Công ty như: kết quả thực hiện kinh doanh so kế hoạch được duyệt; công tác nhận thầu xây lắp; công bố thông tin; theo dõi đầu tư phát triển dự án mới; cùng các hoạt động khác quy chế nội bộ khác theo đúng quy định, ... Các thành viên đều nhất trí thông qua và được thể hiện trong các Biên bản họp.
- Hoạt động BKS và thành viên BKS:**
 - BKS có 03 thành viên, các thành viên luôn chủ động và phối hợp tốt trong việc thực hiện chức năng nhiệm vụ của BKS.
 - Giám sát HĐQT và Ban TGD trong công tác, quản lý điều hành Công ty, việc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, Nghị quyết HĐQT, tuân thủ Điều lệ Công ty và Pháp luật.
 - Giám sát việc chấp hành thực hiện các quy chế, quy trình của Công ty và các phòng ban chức năng.
 - Thực hiện việc xem xét tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tài chính, đánh giá tình hình thực hiện kinh doanh so với kế hoạch.
 - Kiểm tra tính tuân thủ, tin cậy, tính hệ thống và hợp lý của công tác kế toán định kỳ.
 - Rà soát các hợp đồng giao dịch với người có liên quan đảm bảo thực hiện theo đúng quy định.
 - Lập Báo cáo hoạt động của BKS trong năm 2023 trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.
 - Tham gia ĐHĐCĐ thường niên của Công Ty.
 - Trình ĐHĐCĐ thường niên 2024 về việc phê duyệt danh sách Công ty kiểm toán độc lập.
 - Trưởng BKS tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT theo thư mời và thông tin nội dung các cuộc họp cho các thành viên trong BKS.

- Các công việc khác theo chức năng nhiệm vụ của BKS.

IV. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của BKS và từng thành viên BKS

Mức thù lao BKS: được thực hiện đúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ.

Họ và tên	Chức vụ	Mức thù lao (đồng/năm)
Bà Nguyễn Minh Hiền	Trưởng ban (Tái bổ nhiệm ngày 04/04/2023)	48.000.000
Bà Huỳnh Đỗ Trà My	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 04/04/2023)	12.000.000
Bà Nguyễn Thị Minh Điệp	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 04/04/2023)	12.000.000

V. Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban TGD và các cổ đông:

- BKS được mời tham dự các cuộc họp HĐQT, được cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
- HĐQT, Ban TGD và các Phòng ban luôn phối hợp, hỗ trợ, cung cấp đầy đủ, kịp thời các thông tin, tài liệu liên quan đến công tác quản lý, điều hành và các hoạt động của Công ty theo yêu cầu của BKS, tạo điều kiện để BKS thực hiện quyền và nhiệm vụ theo các Quy chế, Điều lệ, Nghị quyết đã ban hành, tuân thủ quy định Pháp luật nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty và cổ đông.

VI. Đề xuất của BKS:

- Tiếp tục duy trì năng lực thi công để tham gia đấu thầu các công trình xây lắp.
- Tích cực tìm kiếm cơ hội đầu tư phát triển dự án mới.
- Nỗ lực tìm khách hàng cho thuê mặt bằng đối với phần diện tích còn trống cũng như quan tâm giữ khách hàng hiện tại.
- Tiếp tục thực hiện tăng vốn chia cổ tức cho cổ đông của các năm 2021, 2022, 2023 theo đúng Nghị quyết ĐHCĐ đề ra nhằm nâng cao năng lực tài chính cũng là cơ hội tham gia đấu thầu theo quy định.

Trên đây là báo cáo hoạt động của BKS Công ty trong năm 2024.

BKS chân thành cảm ơn Quý Cổ đông, HĐQT, Ban TGD, các bộ phận Phòng ban trong Công ty đã tạo điều kiện thuận lợi để BKS hoàn thành nhiệm vụ kiểm tra giám sát trong năm vừa qua.

Trân trọng.

TM. BAN KIỂM SOÁT
Trưởng ban



Nguyễn Minh Hiền



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

ĐC: 205 Lạc Long Quân - P 3 - Q 11 - TP. HCM
ĐT: 028 39634001 - 028 39634888 - 028 39634999
Fax : (84.8) 39636186 – res11@diaoc11.com.vn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2025

Số: 01/TTr-D11-HĐQT

TỜ TRÌNH

Các vấn đề thông qua ĐHCĐ thường niên năm 2025

Kính gửi : Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc 11;
- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024;
- Căn cứ biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 03/04/2025;

Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua các vấn đề sau:

1. Thông qua các báo cáo: Báo cáo hoạt động của HĐQT và kết quả SXKD năm 2024, phương hướng nhiệm vụ năm 2025 (theo như báo cáo).
2. Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 (theo như báo cáo)
3. Thông qua báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán (theo như báo cáo)
4. Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát năm 2024 (theo như báo cáo)
5. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 (đính kèm phương án)
6. Thông qua phương án chia cổ tức năm 2021 (12%), 2022 (10%), 2023 (6%) bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ (đính kèm phương án)
7. Thông qua việc chia cổ tức năm 2024 (6%) bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ (đính kèm phương án)
8. Thông qua việc ĐHCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật quyết định tất cả các vấn đề liên quan chia cổ tức năm 2021, 2022, 2023, 2024 bằng cổ phiếu:
 - Thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai thực hiện phương án chia cổ tức năm 2021, 2022, 2023, 2024 bằng cổ phiếu.
 - Lựa chọn thời điểm thích hợp chốt danh sách cổ đông và thời điểm thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
 - Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép phát hành chứng khoán, chủ động điều chỉnh, bổ sung, chỉnh sửa phương án và các hồ sơ khác có liên quan theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan có thẩm quyền khác.
 - Thực hiện các thủ tục đăng ký lưu ký, niêm yết bổ sung toàn bộ cổ phiếu phát hành thực tế (sau khi trừ cổ phiếu lẻ) sau khi phát hành.

- Thực hiện các thủ tục thay đổi đăng ký doanh nghiệp của công ty liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ tương ứng với kết quả đợt phát hành nêu trên với cơ quan đăng ký kinh doanh.
- Thực hiện sửa đổi Điều lệ Công ty đối với các điều có liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu sau khi hoàn tất đợt phát hành.
- Quyết định tất cả các vấn đề khác có liên quan.

9. Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 (theo như báo cáo)

10. Thông qua dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 (đính kèm phương án)

11. Thông qua mức thù lao HĐQT, BKS, thư ký và người quản trị công ty năm 2025

- Chủ tịch HĐQT	:	8.000.000 đồng/người/tháng
- Thành viên Hội đồng quản trị	:	6.000.000 đồng/người/tháng
- Trưởng Ban Kiểm soát	:	4.000.000 đồng/người/tháng
- Thành viên Ban Kiểm soát	:	1.000.000 đồng/người/tháng
- Người quản trị công ty	:	4.000.000 đồng/người/tháng
- Thư ký HĐQT	:	3.000.000 đồng/người/tháng

12. Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty đối với các điều có liên quan vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu sau khi hoàn tất phát hành do chia cổ tức bằng cổ phiếu của năm 2021, 2022, 2023, 2024 để tăng vốn điều lệ.

13. Thông qua việc ĐHCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc Công ty đầu tư có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty. Thời hạn ủy quyền: trong năm 2025 đến ngày tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2026.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP;
- Lưu tài liệu Đại hội.



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

ĐC: 205 Lạc Long Quân - P 3 - Q 11 - TP. HCM
ĐT: 028 39634001 - 028 39634888 - 028 39634999
Fax: (84,8) 39636186 - res11@diaoc11.com.vn



Số: 02/TTr-D11-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh của công ty

Kính gửi : Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020.
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc 11.
- Căn cứ nhu cầu hoạt động kinh doanh.

Qua rà soát ngành, nghề kinh doanh, để phù hợp với tình hình hoạt động thực tế của Công ty, đặc biệt là tỷ lệ sở hữu vốn của nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư vào Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thay đổi ngành, nghề kinh doanh công ty như sau:

1. Bổ sung ngành, nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành	Ghi chú
1	Trồng lúa	0111	
2	Trồng cây ăn quả	0121	
3	Trồng cây lâu năm khác	0129	
4	Nhân và chăm sóc cây giống hàng năm	0131	
5	Nhân và chăm sóc cây giống lâu năm	0132	
6	Nuôi trồng thủy sản nội địa	0322	

2. Bỏ ngành, nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bỏ khỏi danh sách đã đăng ký	Mã ngành	Ghi chú
1	Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc Lào. Chi tiết: Mua bán thuốc lá nội (thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của UBND TP. Hồ Chí Minh)	4634	
2	Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: mua bán thực phẩm (trừ	4632	

	kinh doanh dịch vụ ăn uống) thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-BND ngày 17/10/2009 của UBND TP. HCM		
3	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: mua bán đồ dùng gia đình	4649	
4	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa (trừ môi giới bất động sản).	4610	

3. Sửa đổi chi tiết ngành, nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được sửa đổi chi tiết	Mã ngành	Ghi chú
1	<p>Hiện tại: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh nhà, kinh doanh bất động sản; cho thuê văn phòng làm việc; cho thuê nhà ở, xưởng, kho bãi.</p> <p>Sửa đổi: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh nhà, kinh doanh bất động sản; cho thuê văn phòng làm việc; cho thuê nhà ở, xưởng, kho bãi (loại trừ: không thực hiện hoạt động “đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng” và các hoạt động kinh doanh khác mà tổ chức kinh tế có nhà đầu nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định của pháp luật tùy từng thời điểm).</p>	6810	
2	<p>Hiện tại: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: 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.</p> <p>Sửa đổi: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: 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, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.</p>	6820	

4. Sửa đổi nội dung lĩnh vực kinh doanh của công ty trong Điều lệ công ty liên quan đến việc thay đổi ngành nghề kinh doanh.

5. Giao cho người đại diện theo pháp luật của Công ty thực hiện các thủ tục liên quan đến thay đổi ngành, nghề kinh doanh tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm cả việc điều chỉnh các nội dung chi tiết trong phạm vi các mã ngành, nghề được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP;
- Lưu tài liệu Đại hội.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 
CHỦ TỊCH


TRẦN THỊ KIM HUỆ

540937-C.T.C.P
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐIỂM
11
TP. HỒ CHÍ MINH

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11



ĐC: 205 Lạc Long Quân, P.3, Q.11, TP.HCM

ĐT: 028- 39634001/ 39634888/ 39634999

Fax: 028- 39636186 – res11@diaoc11.com.vn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



Số: 01/TTr-D11-BKS

Tp.HCM, ngày 23 tháng 04 năm 2025

TỜ TRÌNH

(V/v. Chọn Công ty Kiểm toán thực hiện soát xét, kiểm toán BCTC năm 2025)

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc 11;

Ban Kiểm soát kính trình Đại Hội đồng Cổ đông về việc phê duyệt danh sách Công ty kiểm toán độc lập như sau:

1. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C (Đ/c: Số 02 Trường Sơn, P.2, Q. Tân Bình, Tp.HCM)
2. Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Chi nhánh Sài Gòn (Đ/c: Lầu 4, Tòa nhà Hải Âu TIC, Số 39B Trường Sơn, P.4, Q. Tân Bình, Tp.HCM)

Hội đồng Quản trị lựa chọn một trong hai Công ty Kiểm toán thực hiện soát xét, kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 như trên.

Trân trọng kính trình.

TM. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng Ban

Nguyễn Minh Hiền

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu BKS, VP.



TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TIẾN HÀNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

1. Thông báo chốt danh sách cổ đông có quyền dự họp

Trước khi tổ chức họp ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị ra quyết định về ngày chốt danh sách cổ đông có quyền dự họp và dự kiến ngày họp.

2. Thông báo mời họp ĐHĐCĐ

- Thư mời họp ĐHĐCĐ được gửi cho tất cả cổ đông có quyền dự họp chậm nhất 21 ngày trước ngày khai mạc Đại hội, kèm theo mẫu chỉ định đại diện theo ủy quyền dự họp.
- Các tài liệu họp ĐHĐCĐ được đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty.
- Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa cuộc họp.

3. Đăng ký dự họp

- Cổ đông có quyền ủy quyền dự họp cho người khác hoặc gửi văn bản/điện thoại xác nhận dự họp về Công ty trước khi khai mạc Đại hội để tổng hợp tình hình cổ đông tham dự.
- Cổ đông là tổ chức có quyền cử một hoặc một số người đại diện theo ủy quyền để thực hiện quyền cổ đông. Trong trường hợp có nhiều hơn một người đại diện theo ủy quyền thì cổ đông ủy quyền phải xác định cụ thể số cổ phần của mỗi người đại diện.
- Việc ủy quyền cho người đại diện dự họp phải lập thành văn bản theo quy định.

4. Điều kiện họp Đại hội đồng cổ đông

- Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành như trên thì được tổ chức họp lần thứ hai trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày họp lần thứ nhất. Cuộc họp lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 33% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành như trên thì được tổ chức họp lần thứ ba trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày họp lần thứ hai. Trong trường hợp này, cuộc họp được tiến hành không phụ thuộc vào số cổ đông và tỷ lệ số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông dự họp.

5. Biểu quyết và kiểm phiếu biểu quyết các vấn đề trình Đại hội

- Đại hội đồng cổ đông thảo luận các vấn đề trong chương trình họp. Cổ đông biểu quyết bằng cách đánh dấu vào một trong các ý kiến biểu quyết (tán thành, không tán thành).
- Đại hội đồng cổ đông bầu Ban Kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp.
- Ban Kiểm phiếu phát và thu phiếu biểu quyết sau đó tập hợp kết quả.

- Kết quả biểu quyết được công bố trước khi bế mạc cuộc họp.

6. Cổ đông được coi là tham dự và biểu quyết, bầu cử tại cuộc họp ĐHĐCĐ trong các trường hợp sau:

- Tham dự và biểu quyết, bầu cử trực tiếp tại cuộc họp.
- Ủy quyền cho người khác tham dự và biểu quyết, bầu cử tại cuộc họp.
- Tham dự và biểu quyết, bầu cử thông qua các hình thức điện tử.
- Gửi phiếu biểu quyết, phiếu bầu đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử.
- Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến dự ĐHĐCĐ muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia biểu quyết, bầu cử ngay tại Đại hội, trong trường hợp này hiệu lực của những nội dung đã biểu quyết trước đó không thay đổi.

7. Thông qua Nghị quyết của ĐHĐCĐ

- Báo cáo tài chính năm, loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại: Quyết định của ĐHĐCĐ được thông qua khi có ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp (kể cả ủy quyền) tán thành.
- Đối với các vấn đề khác: Quyết định của ĐHĐCĐ được thông qua khi có trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp (kể cả ủy quyền) tán thành.

8. Cách thức phản đối quyết định của ĐHĐCĐ

- Nghị quyết của ĐHĐCĐ có hiệu lực thi hành kể từ ngày được thông qua.
- Trong thời hạn chín mươi ngày (90 ngày), kể từ ngày nhận được nghị quyết ĐHĐCĐ, cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết ĐHĐCĐ trong các trường hợp sau:
 - + Trình tự, thủ tục họp và ra quyết định của ĐHĐCĐ vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
 - + Nội dung nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ Công ty.
- Nghị quyết của ĐHĐCĐ vẫn được tiếp tục thi hành cho đến khi Tòa án hoặc Trọng tài có quyết định khác.

9. Biên bản họp

- Chủ tọa cử một hoặc hai người làm thư ký lập biên bản họp Đại hội đồng cổ đông.
- Thư ký Đại hội ghi chép diễn biến và lập biên bản cuộc họp.
- Biên bản họp phải được đọc và được Đại hội biểu quyết thông qua trước khi bế mạc cuộc họp.
- Nội dung cần có trong biên bản họp:
 - + Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp.
 - + Thời gian, địa điểm họp ĐHĐCĐ.
 - + Chương trình và nội dung họp.
 - + Họ, tên chủ tọa và thư ký.
 - + Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại ĐHĐCĐ.
 - + Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
 - + Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, tổng số phiếu tán thành,

không tán thành; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

+ Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng.

+ Họ, tên, chữ ký của chủ tọa và thư ký.

10. Thông báo quyết định của ĐHĐCĐ ra công chúng

- Nghị quyết và biên bản họp được gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty trong vòng 24 giờ kể từ ngày kết thúc họp ĐHĐCĐ.
- Nghị quyết và biên bản họp được gửi cho cổ đông bằng cách đăng trên trang thông tin điện tử của công ty trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bế mạc cuộc họp.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



TRẦN THỊ KIM HUỆ



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11



ĐC: 205 Lạc Long Quân - P 3 - Q 11 - TP. HCM
ĐT: 028 39634001 - 028 39634888 - 028 39634999
Fax : (84.8) 39636186 - res11@diaoc11.com.vn

HỌ VÀ TÊN CỔ ĐÔNG:

MÃ SỐ CỔ ĐÔNG:

SỐ CỔ PHẦN :



PHIẾU BIỂU QUYẾT

ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NGÀY 26/06/2025

1. Thông qua “Báo cáo hoạt động của HĐQT và kết quả SXKD năm 2024, phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2025”

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

2. Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

3. Thông qua báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

4. Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát năm 2024.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

5. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

6. Thông qua phương án chia cổ tức năm 2021 (12%), 2022 (10%), 2023 (6%) bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

7. Thông qua việc chia cổ tức năm 2024 (6%) bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

8. Thông qua việc ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật quyết định tất cả các vấn đề liên quan chia cổ tức năm 2021, 2022, 2023, 2024 bằng cổ phiếu

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

9. Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

10. Thông qua dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2025.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

11. Thông qua mức thù lao HĐQT, BKS, thư ký và người quản trị công ty năm 2025.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

12. Thông qua việc sửa đổi Điều lệ đối với các điều có liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu sau khi hoàn tất phát hành do chia cổ tức bằng cổ phiếu của năm 2021, 2022, 2023, 2024 để tăng vốn điều lệ.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

13. Thông qua phê duyệt danh sách công ty kiểm toán năm 2025.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

14. Thông qua việc ĐHCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc Công ty đầu tư có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty. Thời hạn ủy quyền: trong năm 2025 đến ngày tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2026.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

15. Thông qua việc thay đổi ngành nghề kinh doanh của công ty; sửa đổi nội dung lĩnh vực kinh doanh của công ty trong Điều lệ công ty liên quan đến việc thay đổi ngành nghề kinh doanh.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

Quý cổ đông vui lòng đánh dấu X vào ô mà mình chọn.

Họ tên, chữ ký của Cổ đông



ĐC: 205 Lạc Long Quân - P 3 - Q 11 - TP. HCM
ĐT: 028.39634001 - 028 39634888 - 028 39634999
Fax: (84.8) 39636186 - res11@diaoc11.com.vn

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2025

Số: 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
NĂM 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc 11;
- Căn cứ biên bản họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 ngày 26/06/2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc 11;
- Căn cứ biên bản kiểm phiếu Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc 11.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua báo cáo “Hoạt động của HĐQT kết quả SXKD năm 2024, phương hướng nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2025”.

Điều 2: Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024.

- Doanh thu	:	116,78 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế	:	4,81 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế	:	3,89 tỷ đồng
- Chia cổ tức	:	6% vốn điều lệ

Điều 3: Thông qua báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán.

Điều 4: Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát năm 2024.

Điều 5: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024.

- Số dư lợi nhuận đầu năm 2024	:	34.584 triệu đồng
+ Chia cổ tức năm 2020 (12%)	:	7.862 triệu đồng
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2021 (12%)	:	8.806 triệu đồng
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2022 (10%)	:	8.219 triệu đồng
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2023 (6%)	:	5.424 triệu đồng
- Lợi nhuận đầu năm 2024 còn lại	:	4.273 triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế năm 2024	:	4.811 triệu đồng
+ Thuế TNDN năm 2024 theo quy định	:	915 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	:	3.896 triệu đồng
+ Trích kinh phí hoạt động HĐQT năm 2024	:	200 triệu đồng
+ Trích quỹ đầu tư phát triển (10%)	:	369 triệu đồng
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (15%)	:	554 triệu đồng

(Trích kinh phí HĐQT và các quỹ theo

Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/06/2024)

+ Chi cho công tác xã hội	:	135 triệu đồng
- Lợi nhuận cuối năm 2024	:	6.911 triệu đồng

Các khoản trích trên có thể có sự thay đổi tùy thuộc vào kết quả quyết toán thuế làm ảnh hưởng đến lợi nhuận được phân phối. HĐQT sẽ báo cáo sự thay đổi này cho ĐHĐCĐ sau khi có quyết toán thuế.

Điều 6: Thông qua phương án chia cổ tức năm 2021 (12%), 2022 (10%), 2023 (6%) bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ (đính kèm phương án)

Điều 7: Thông qua việc chia cổ tức năm 2024 (6%) bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ (đính kèm phương án).

Điều 8: Thông qua việc ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật quyết định tất cả các vấn đề liên quan chia cổ tức năm 2021, 2022, 2023, 2024 bằng cổ phiếu:

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai thực hiện phương án chia cổ tức năm 2021, 2022, 2023, 2024 bằng cổ phiếu.
- Lựa chọn thời điểm thích hợp chốt danh sách cổ đông và thời điểm thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép phát hành chứng khoán, chủ động điều chỉnh, bổ sung, chỉnh sửa phương án và các hồ sơ khác có liên quan theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan có thẩm quyền khác.
- Thực hiện các thủ tục đăng ký lưu ký, niêm yết bổ sung toàn bộ cổ phiếu phát hành thực tế (sau khi trừ cổ phiếu lẻ) sau khi phát hành.
- Thực hiện các thủ tục thay đổi đăng ký doanh nghiệp của công ty liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ tương ứng với kết quả đợt phát hành nêu trên với cơ quan đăng ký kinh doanh.
- Thực hiện sửa đổi Điều lệ Công ty đối với các điều có liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu sau khi hoàn tất đợt phát hành.
- Quyết định tất cả các vấn đề khác có liên quan.

Điều 9: Thông qua kế hoạch SXKD năm 2025:

Các chỉ tiêu chính:

- Doanh thu	:	118 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế	:	5,2 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế	:	4,16 tỷ đồng
- Chia cổ tức	:	4% vốn điều lệ

Điều 10: Thông qua dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

- Dự kiến số dư lợi nhuận đầu năm 2025	:	6.911 triệu đồng
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2024 (6%)	:	5.750 triệu đồng
- Lợi nhuận đầu năm 2025 còn lại	:	1.161 triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế kế hoạch năm 2025	:	5.200 triệu đồng
+ Thuế TNDN năm 2025 (20%) theo quy định	:	1.040 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN dự kiến phân phối	:	4.160 triệu đồng
+ Trích kinh phí hoạt động của HĐQT	:	200 triệu đồng
- Lợi nhuận còn lại dự kiến phân phối	:	3.960 triệu đồng
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (15%)	:	594 triệu đồng
+ Dự kiến chi công tác xã hội năm 2025	:	150 triệu đồng
+ Dự kiến trích thưởng HĐQT, BKS, BDH, CNV năm 2024	:	200 triệu đồng
- Dự kiến số dư lợi nhuận cuối năm 2025	:	4.177 triệu đồng

* Dự kiến chia cổ tức năm 2025 là 4% vốn điều lệ.

Đối với các khoản thưởng HĐQT, BKS, Ban Điều hành năm 2025 sẽ được xem xét trên cơ sở kết quả thực hiện kế hoạch SXKD thực tế tại ĐHCĐ thường niên năm 2026.

Điều 11: Thông qua mức thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát và Thư ký và người quản trị công ty năm 2025 như sau:

- Chủ tịch HĐQT	:	8.000.000 đồng/người/tháng
- Thành viên Hội đồng quản trị	:	6.000.000 đồng/người/tháng
- Trưởng Ban Kiểm soát	:	4.000.000 đồng/người/tháng
- Thành viên Ban Kiểm soát	:	1.000.000 đồng/người/tháng
- Người quản trị công ty	:	4.000.000 đồng/người/tháng
- Thư ký HĐQT	:	3.000.000 đồng/người/tháng

Điều 12: Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty đối với các điều có liên quan vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu sau khi hoàn tất phát hành do chia cổ tức bằng cổ phiếu của năm 2021, 2022, 2023, 2024 để tăng vốn điều lệ.

Điều 13: Thông qua phê duyệt danh sách kiểm toán độc lập năm 2025 như sau:

1. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C, địa chỉ: Số 02 đường Trường Sơn, P.2, quận Tân Bình, Tp.Hồ Chí Minh.
2. Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Chi nhánh Sài Gòn, địa chỉ: Lầu 4, Tòa nhà Hải Âu TIC, Số 39B Trường Sơn, P.4, quận Tân Bình, Tp.Hồ Chí Minh.

Hội đồng quản trị lựa chọn một trong hai công ty trên để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025.

Điều 14: Thông qua việc ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc Công ty đầu tư có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty. Thời hạn ủy quyền: trong năm 2025 đến ngày tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2026.

Điều 15: Nghị quyết hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 16: Tất cả các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty Cổ phần Địa ốc 11 có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Cổ đông công ty;
- HĐQT, BKS;
- Ban Tổng Giám đốc;
- Các phòng, ban công ty;
- Lưu VP;
- Lưu tài liệu ĐH.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỊCH

TRẦN THỊ KIM HUỆ

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TNHH MTV
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11



ĐC: 205 Lạc Long Quân - P 3 - Q 11 - TP. HCM
ĐT: 028 39634001 - 028 39634888 - 028 39634999
Fax : (84.8) 39636186 - res11@diaoc11.com.vn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2025

Số: 02/2025/NQ-DHĐCĐ

DỰ THẢO



NGHỊ QUYẾT

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
NĂM 2025**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc 11;
- Căn cứ biên bản họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 ngày 26/06/2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc 11;
- Căn cứ tờ trình số 02/TTr-D11-HĐQT ngày 23/04/2025 của Hội đồng quản trị về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh của công ty;
- Căn cứ biên bản kiểm phiếu Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc 11.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua bổ sung ngành, nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành	Ghi chú
1	Trồng lúa	0111	
2	Trồng cây ăn quả	0121	
3	Trồng cây lâu năm khác	0129	
4	Nhân và chăm sóc cây giống hàng năm	0131	
5	Nhân và chăm sóc cây giống lâu năm	0132	
6	Nuôi trồng thủy sản nội địa	0322	

Điều 2: Thông qua bỏ ngành, nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bỏ khỏi danh sách đã đăng ký	Mã ngành	Ghi chú
1	Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào. Chi tiết: Mua bán thuốc lá nội (thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của UBND TP. Hồ Chí Minh)	4634	
2	Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: mua bán thực phẩm (trừ kinh doanh dịch vụ ăn uống) thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 và Quyết	4632	

	định số 79/2009/QĐ-BND ngày 17/10/2009 của UBND TP. HCM		
3	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: mua bán đồ dùng gia đình	4649	
4	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa (trừ môi giới bất động sản).	4610	

Điều 3: Thông qua sửa đổi chi tiết ngành, nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được sửa đổi chi tiết	Mã ngành	Ghi chú
1	<p>Hiện tại: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh nhà, kinh doanh bất động sản; cho thuê văn phòng làm việc; cho thuê nhà ở, xưởng, kho bãi.</p> <p>Sửa đổi: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh nhà, kinh doanh bất động sản; cho thuê văn phòng làm việc; cho thuê nhà ở, xưởng, kho bãi (loại trừ: không thực hiện hoạt động “đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng” và các hoạt động kinh doanh khác mà tổ chức kinh tế có nhà đầu nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định của pháp luật tùy từng thời điểm).</p>	6810	
2	<p>Hiện tại: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: 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.</p> <p>Sửa đổi: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: 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, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.</p>	6820	

Điều 4: Thông qua sửa đổi nội dung lĩnh vực kinh doanh của công ty trong Điều lệ công ty liên quan đến việc thay đổi ngành nghề kinh doanh.

Điều 5: Giao cho người đại diện theo pháp luật của Công ty thực hiện các thủ tục liên quan đến thay đổi ngành, nghề kinh doanh tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm cả việc điều chỉnh các nội dung chi tiết trong phạm vi các mã ngành, nghề được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Điều 6: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 7: Tất cả các cổ đông công ty, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty Cổ phần Địa ốc 11 có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Cổ đông công ty;
- HĐQT, BKS;
- Ban Tổng Giám đốc;
- Các phòng, ban công ty;
- Lưu VP;
- Lưu tài liệu ĐH.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH**

TRẦN THỊ KIM HUỆ

