



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

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

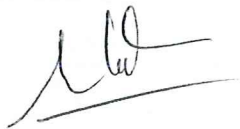
Đơn vị tính : đồng

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



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 (HDQT), 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:

- 1. 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.
- 2. 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.



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



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



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



Số: 01/TTr-D11-BKS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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.