



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2026

Số: 01/BC-D11-HĐQT

BÁO CÁO

CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NĂM 2026.

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 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026 như sau:

PHẦN I. HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

I/ Tình hình hoạt động của công ty

Năm 2025, dù thị trường bất động sản và lĩnh vực xây dựng có dấu hiệu phục hồi, bối cảnh chung vẫn còn nhiều khó khăn. Với nguồn lực tài chính hạn chế, việc triển khai các dự án đầu tư của Công ty gặp nhiều trở ngại. Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành đã chủ động triển khai các giải pháp nhằm duy trì ổn định hoạt động. Trong khi nhiều doanh nghiệp cùng ngành phải thu hẹp quy mô hoặc cắt giảm nhân sự, Công ty vẫn đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động, đồng thời hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua.

II/ Hoạt động của HĐQT

1. Các cuộc họp và quyết định của HĐQT

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức 15 cuộc họp, xin ý kiến thành viên bằng văn bản 11 lần, ban hành 34 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 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 2025" 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

Ban Điều hành vẫn thường xuyên theo dõi chặt chẽ công tác quản lý, vận hành các chung cư, dù Công ty đã bàn giao từ vài năm trước.

2.2. Về đầu tư phát triển dự án mới: Hiện tại, Công ty đang nghiên cứu các quy định để từng bước thực hiện dự án đã và đang đầu tư.

2.3. Công tác xây lắp nhận thầu:

Năm 2025, Công ty trúng thầu và thi công một số công trình dân dụng với tổng giá trị hợp đồng 162,81 tỷ đồng (bao gồm VAT); đã thanh quyết toán 84 tỷ đồng, còn 78,81 tỷ đồng chuyển sang năm 2026. Tuy nhiên, việc đồng loạt đẩy mạnh đầu tư công vào cuối năm 2025 theo chỉ đạo của thành phố đã gây khan hiếm vật tư, tăng chi phí, ảnh hưởng đến lợi nhuận các công trình chuyển tiếp sang năm 2026.

Ban điều hành thường xuyên quan tâm theo dõi chặt chẽ công tác quản lý chất lượng, an toàn lao động.

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 gặp nhiều khó khăn, nhưng Công ty đã nỗ lực tìm kiếm khách hàng thuê nhằm tăng thu nhập. Đến thời điểm hiện tại, phần lớn diện tích khu vực thương mại của các dự án đã được cho thuê. Doanh thu cho thuê mặt bằng đạt 16,2 tỷ đồng trong năm 2025.

2.5. Về chia cổ tức:

Công ty đã thực hiện Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/6/2025 của Đại hội đồng cổ đông năm 2025, Công ty đã chia cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Số lượng cổ phiếu đã phát hành thêm là 880.318 cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành là 8.218.456 cổ phiếu. Ngày 4/10/2025, Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với vốn điều lệ mới là 82.184.560.000 đồng.

Theo Điều 61 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và công văn số 8290/UBCK-QLCB ngày 06/12/2024 của UBCKNN, số liệu Báo cáo phát hành cổ phiếu (Mẫu 16) phải thống nhất với BCTC kiểm toán năm gần nhất, nên mỗi năm Công ty chỉ được chi trả cổ tức bằng cổ phiếu 01 lần. Hiện Công ty đang thực hiện thủ tục để chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các năm 2022, 2023, 2024 tương ứng vào các năm 2026, 2027, 2028.

2.6. 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.

2.7. 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 2025, 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 2025

Đơn vị : Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2025	Tỷ lệ % TH/KH
1	Doanh thu	233.113	118.000	198%
2	Lợi nhuận trước thuế	10.190	5.200	196%
3	Lợi nhuận sau thuế	8.645	4.160	208%
4	Chia cổ tức	4%	4%	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	:	593.245.500 đồng
- Ông Phạm Văn Đan Duy, TV HĐQT, TGD	:	529.095.800 đồng
- Ông Nguyễn Khắc Giang, TV HĐQT, Phó TGD:	:	403.003.800 đồng
- Ông Lê Thành Nhơn, TV HĐQT, Chuyên gia dự án:	:	322.800.000 đồng
- Ông Đặng Phước Trí, TV HĐQT	:	13.500.000 đồng
- Ông Trần Quốc Hùng, TV HĐQT	:	87.300.000 đồng
- Ông Dư Thân Danh, TV HĐQT, GD đầu tư	:	403.651.421 đồng
- Ông Võ Hữu Tâm, quản trị Cty, Phó Tổng giám đốc:	:	381.064.650 đồng
- Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV (do ông Đặng Phước Trí làm đại diện)	:	72.000.000 đồng



PHẦN II. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2026

1. Kế hoạch SXKD năm 2026:

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ % KH/TH
1	Doanh thu	233.113	102.200	44%
2	Lợi nhuận trước thuế	10.190	5.688	56%
3	Lợi nhuận sau thuế	8.645	4.550	53%
4	Chia cổ tức	4%	4%	100%

2. Về các giải pháp thực hiện:

- Thực hiện thủ tục chia cổ tức cho cổ đông theo đúng Nghị quyết ĐHCĐ.
- 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.
- Quan tâm đến khách hàng để giữ ổn định doanh thu cho thuê mặt bằng.
- Theo dõi chặt chẽ công tác thi công các công trình trúng thầu xây lắp, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn.
- Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, giữ ổn định thu nhập cho người lao động.

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

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



205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP HCM

ĐT: 028.39634001 - 39634888 - 39634999

Fax (84.8) 9636186 -res11@diaoc11.com.vn

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TÓM TẮT NĂM 2025

PHẦN I : BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TẠI NGÀY 31/12/2025

Đơn vị tính : đồng

STT	CHỈ TIÊU	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	256.586.788.593	269.172.080.799
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	68.101.018.340	16.222.990.014
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	5.358.829	32.616.690.314
III	Các khoản phải thu	178.909.785.747	176.029.994.855
IV	Hàng tồn kho	8.947.042.795	43.686.450.731
V	Tài sản ngắn hạn khác	623.582.882	615.954.885
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	98.889.969.896	95.394.908.011
I	Các khoản phải thu dài hạn	0	0
II	Tài sản cố định	3.484.659.422	3.565.698.014
III	Bất động sản đầu tư	95.405.310.474	91.829.209.997
IV	Các khoản đầu tư TC dài hạn	0	0
V	Tài sản dài hạn khác	0	0
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	355.476.758.489	364.566.988.810
C	NỢ PHẢI TRẢ	159.416.013.408	175.484.909.610
I	Nợ ngắn hạn	153.168.204.992	154.970.593.808
II	Nợ dài hạn	6.247.808.416	20.514.315.802
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	196.060.745.081	189.082.079.200
I	Vốn chủ sở hữu	196.060.745.081	189.082.079.200
1	Vốn góp của chủ sở hữu	82.184.560.000	73.381.380.000
2	Quỹ đầu tư phát triển	79.156.928.763	79.156.928.763
3	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	10.875.121.836	7.183.838.355
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	20.556.752.082	26.722.224.463
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	3.287.382.400	2.637.707.619
II	Nguồn kinh phí và quỹ khác	0	0
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	355.476.758.489	364.566.988.810

PHẦN II : KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

STT	CHỈ TIÊU	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	212.284.856.816	106.293.882.447
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	0	0
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	212.284.856.816	106.293.882.447
4	Giá vốn hàng bán	189.446.757.990	90.285.260.231
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.838.098.826	16.008.622.216
6	Doanh thu hoạt động tài chính	20.499.402.562	6.314.267.643
7	Chi phí tài chính	20.229.403.248	6.748.573.315
8	Chi phí bán hàng	0	413.006.956
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.954.875.866	14.495.574.197
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	10.153.222.274	665.735.391
11	Thu nhập khác	328.663.400	4.170.910.724
12	Chi phí khác	291.187.795	25.000.000
13	Lợi nhuận khác	37.475.605	4.145.910.724
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	10.190.697.879	4.811.646.115
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.545.208.607	914.702.623
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	0	0
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.645.489.272	3.896.943.492
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	849	382

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HỒ THỊ TUYỀN

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM VĂN ĐAN DUY



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 4 tháng 4 năm 2026



Số: 02/BC-D11-HĐQT

BÁO CÁO

CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

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

Tôi tên là: Trần Quốc Hùng - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc 11, xin trình bày báo cáo về việc thực hiện nhiệm vụ của Thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong năm 2025 như sau:

Trong năm 2025, tôi đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị (HĐQT), đóng góp ý kiến đối với các vấn đề được đưa ra với tinh thần trách nhiệm cao, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty. Với tinh thần khách quan và độc lập, tôi cũng đã thực hiện vai trò của mình đối với các hoạt động của Công ty nhằm đảm bảo tất cả các quyết định được thực hiện minh bạch, trung thực, phù hợp với quy định pháp luật.

1. Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Cụ thể, HĐQT đã tổ chức 15 cuộc họp, thực hiện 11 lần lấy ý kiến bằng văn bản, và ban hành 34 nghị quyết, quyết định liên quan đến công tác chỉ đạo, điều hành hoạt động của Công ty. Các thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao và sự chủ động trong công việc.

Nội dung các cuộc họp được thảo luận kỹ lưỡng, thận trọng, nhằm đưa ra các định hướng và giải pháp tối ưu, đảm bảo lợi ích cao nhất cho Công ty.

HĐQT đã phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên theo lĩnh vực chuyên môn; các thành viên phối hợp chặt chẽ, thực hiện đúng chức trách được giao. Đồng thời, HĐQT luôn tạo điều kiện thuận lợi để Ban Kiểm soát thực hiện hiệu quả chức năng giám sát tính hợp pháp, hợp lý trong hoạt động quản lý và điều hành.

Trong bối cảnh năm 2025, thị trường bất động sản có dấu hiệu phục hồi nhưng vẫn còn tồn tại nhiều vướng mắc về thủ tục đầu tư dự án mới. Công ty đã trúng thầu một số công trình xây dựng dân dụng, tuy nhiên vẫn gặp khó khăn trong việc đảm bảo tiến độ thi công và chịu áp lực gia tăng chi phí xây dựng. Bên cạnh đó, việc hỗ trợ giảm giá thuê mặt bằng cho một số khách hàng cũng đã ảnh hưởng nhất định đến doanh thu.

Trước những thách thức đó, HĐQT cùng Ban Điều hành đã kịp thời đưa ra các giải pháp phù hợp, góp phần cho Công ty duy trì ổn định hoạt động và hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.

2. Công tác giám sát đối với Tổng Giám đốc và Ban Điều hành

HĐQT đã thực hiện đầy đủ vai trò giám sát đối với hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban Điều hành, đảm bảo việc triển khai các kế hoạch kinh doanh và các nghị quyết của HĐQT tuân thủ đúng định hướng và quy định pháp luật.

HĐQT thường xuyên theo dõi, đánh giá hiệu quả hoạt động của Ban Điều hành thông qua các phiên làm việc định kỳ và đột xuất; từ đó kịp thời đưa ra các ý kiến chỉ đạo, định hướng phù hợp với tình hình thực tế.

Thông qua công tác giám sát chặt chẽ và sự phối hợp trao đổi thường xuyên giữa HĐQT và Ban Điều hành, các quyết định quan trọng đều được xem xét thận trọng, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị và đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững của Công ty.

3. Kết luận

HĐQT đã thực hiện đầy đủ chức năng giám sát đối với hoạt động của Ban Điều hành, đưa ra các định hướng phù hợp và chỉ đạo kịp thời, nhằm đảm bảo việc sử dụng hiệu quả các nguồn lực của Công ty.

Mặc dù trong năm 2025, hoạt động của Công ty chịu nhiều tác động từ biến động kinh tế, nhưng với tinh thần trách nhiệm cao, sự phối hợp chặt chẽ và các quyết định thận trọng, HĐQT đã triển khai hiệu quả các giải pháp quản trị, chỉ đạo Ban Điều hành thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT.

Kết quả, Công ty đã hoàn thành kế hoạch năm 2025, đảm bảo hài hòa lợi ích của Công ty, cổ đông và người lao động.

**THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



Trần Quốc Hùng



Số: 01/BC-D11-BKS

Tp.HCM, ngày 21 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025**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 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 đã được Công Ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn A&C kiểm toán vào ngày 21/03/2026;
- 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 2026 về tình hình và kết quả hoạt động của BKS trong năm 2025 như sau:

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

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

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện	Kế hoạch	Tỷ lệ hoàn thành
1	Doanh thu	233.113	118.000	197,55%
2	Lợi nhuận trước thuế	10.190	5.200	195,96%
3	Lợi nhuận sau thuế	8.645	4.160	207,84%
4	Chia cổ tức	4%	4%	100%

- Trong năm 2025, Công ty đã trúng thầu một số công trình, tuy nhiên nguồn vốn hạn hẹp gây khó khăn trong việc tìm kiếm thêm công trình thi công; khách hàng thuê trả mặt bằng, xin hỗ trợ giá thuê do còn gặp nhiều khó khăn cũng khá ảnh hưởng đến doanh thu; bên cạnh thị trường bất động sản có nhiều tín hiệu khả quan hơn trước nhưng vẫn còn vướng thủ tục đầu tư dự án mới. Tuy nhiên, HĐQT và Ban TGD luôn nỗ lực duy trì hoạt động Công ty được ổn định và đã đạt được kết quả thực hiện so với kế hoạch như trên.
- 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 31/12/2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn A&C.

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



- Đối với các dự án Công ty đã và đang đầu tư: Ban TGD và HĐQT luôn quan tâm, nghiên cứu các quy định hiện hành có liên quan để tiếp tục phát triển dự án phù hợp với tình hình thực tế của Công ty.
- Hoạt động đấu thầu nhận thi công các công trình xây lắp: Công ty đã và đang tiếp tục duy trì, nâng cao năng lực thi công để đảm bảo đủ điều kiện tham gia dự thầu công trình mới.
- Hoạt động cho thuê mặt bằng: mặc dù tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn, Công ty cố gắng giữ lượng khách hàng ổn định.
- Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty theo đúng quy định của Pháp luật.
- Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ trả cổ tức năm 2021 cho cổ đông bằng cổ phiếu.
- Việc thực hiện các báo cáo, tài chính kế toán, thù lao, thu nhập, nhân sự, các giao dịch của Công ty, công bố thông tin, cùng các hoạt động khác 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 2025 theo đúng quy định Pháp luật.
- HĐQT thống nhất chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 là Công Ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn A&C.
- HĐQT thực hiện đúng các nội dung đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 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 2025, HĐQT tổ chức 15 buổi họp và 11 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 34 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 2025 và tình hình thực tế của Công ty để có chỉ đạo kịp thời, 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, 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.
- 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:**
 - Giám sát HĐQT và Ban TGD trong công tác quản lý điều hành Công ty.
 - Rà soát các hợp đồng giao dịch với Đối tác, Người có liên quan (nếu có) đảm bảo thực hiện theo đúng quy định.
 - Lập Báo cáo hoạt động của BKS trong năm 2024 trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
 - Tham gia ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty.
 - Trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 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 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 chức năng 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 kinh doanh của Công ty theo yêu cầu của BKS, tạo điều kiện để BKS thực hiện quyền và nhiệm vụ.

VI. Đề xuất của BKS:

- Từng bước thực hiện các thủ tục phát triển dự án Công ty đã và đang đầu tư, cũng như tìm kiếm các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, đảm bảo hiệu quả khả thi.
- Tiếp tục công tác tăng vốn điều lệ do chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông của các năm 2022, 2023, 2024 nhằm nâng cao năng lực tài chính.

Trên đây là báo cáo hoạt động của BKS Công ty trong năm 2025.

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



TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2026

Số: 01/TTr-D11-HĐQT

TỜ TRÌNH

Các vấn đề thông qua ĐHCĐ thường niên năm 2026

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 2025;
- Căn cứ biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 06/04/2026;

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 2025, phương hướng nhiệm vụ năm 2026 (theo như báo cáo).
2. Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 (theo như báo cáo).
3. Thông qua báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán (theo như báo cáo).
4. Thông qua báo cáo thành viên độc lập HĐQT năm 2025 (theo như báo cáo).
5. Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát năm 2025 (theo như báo cáo).
6. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 (đính kèm phương án).
7. Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 (theo như báo cáo).
8. Thông qua dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2026 (đính kèm phương án).
9. Thông qua mức thù lao HĐQT, BKS, thư ký và người quản trị công ty năm 2026

- 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

10. 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 2026 đến ngày tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2027.

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 21 tháng 04 năm 2026

PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2025

(Kèm theo Tờ trình số 01/TTr-D11-HĐQT ngày 21/04/2026 của Hội đồng quản trị)

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

- Số dư lợi nhuận đầu năm 2025	:	29.360 triệu đồng
+ Chia cổ tức năm 2021 (12%)	:	8.803 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
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2024 (6%)	:	5.750 triệu đồng
- Lợi nhuận đầu năm 2025 còn lại	:	1.164 triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế năm 2025	:	10.190 triệu đồng
+ Thuế TNDN năm 2025 theo quy định	:	1.545 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	:	8.645 triệu đồng
+ Trích kinh phí hoạt động HĐQT năm 2025	:	200 triệu đồng
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (15%)	:	1.267 triệu đồng
+ Trích thưởng HĐQT, BKS năm 2024	:	200 triệu đồng
+ Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	:	3.691 triệu đồng
<i>(Trích kinh phí HĐQT và các quỹ theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/06/2025 và Nghị quyết số 26/NQ-HĐQT ngày 24/12/2025)</i>		
- Lợi nhuận cuối năm 2025	:	4.451 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 21 tháng 04 năm 2026

PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN DỰ KIẾN NĂM 2026
(Kèm theo Tờ trình số 01/TTr-D11-HĐQT ngày 21/04/2026 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 2026 như sau:

- Dự kiến số dư lợi nhuận đầu năm 2026	:	4.451 triệu đồng
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2025 (4%)	:	3.287 triệu đồng
- Lợi nhuận đầu năm 2026 còn lại	:	1.164 triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế kế hoạch năm 2026	:	5.688 triệu đồng
+ Thuế TNDN năm 2026 (20%) theo quy định	:	1.138 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN dự kiến phân phối	:	4.550 triệu đồng
+ Dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (15%)	:	683 triệu đồng
+ Dự kiến trích kinh phí hoạt động của HĐQT	:	200 triệu đồng
+ Dự kiến trích thưởng HĐQT, BKS, BDH, CNV năm 2025	:	200 triệu đồng
+ Dự kiến trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	:	1.015 triệu đồng
<i>(Trích số còn lại sau khi trích các quỹ trên và trả cổ tức năm 2026 cho cổ đông, số trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu thực tế sẽ theo kết quả kinh doanh năm 2026)</i>		
- Lợi nhuận còn lại dự kiến phân phối	:	2.452 triệu đồng
- Dự kiến số dư lợi nhuận cuối năm 2026	:	3.616 triệu đồng
* Dự kiến chia cổ tức năm 2026 là 4% vốn điều lệ.		

Đối với các khoản thưởng HĐQT, BKS, Ban Điều hành năm 2026 sẽ được xem xét trên cơ sở kết quả thực hiện kế hoạch SXKD thực tế tại ĐHCĐ thường niên năm 2027.

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



Số: 02/TTr-D11-HĐQT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v Phương án chi trả cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt, chi trả cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu và lộ trình chia cổ tức năm 2023, 2024 bằng cổ phiếu

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;
- Căn cứ Công văn số 8290/UBCK-QLCB ngày 06/12/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước về Tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của D11.

Theo Điều 61 Nghị định 155/2020/NĐ-CP và công văn số 8290/UBCK-QLCB ngày 06/12/2024 của UBCKNN, số liệu Báo cáo phát hành cổ phiếu (Mẫu 16) phải thống nhất với BCTC kiểm toán năm gần nhất, nên mỗi năm Công ty chỉ được chi trả cổ tức bằng cổ phiếu 01 lần. Hiện nay Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức các năm 2022, 2023, 2024.

Để đảm bảo lợi ích của cổ đông và hoàn thành nghĩa vụ của công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội cổ đông các nội dung như sau:

1. Thông qua việc chi trả cổ tức năm 2025 và cổ tức năm 2022 sau đại hội cổ đông thường niên năm 2026 (đính kèm phương án). Trong đó :
 - Chia cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt : 4%.
 - Chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu : 10%
 - Thời gian chi trả : thực hiện đồng thời việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt và cổ tức bằng cổ phiếu theo Phương án chia cổ tức năm 2025 và năm 2022 được Đại hội đồng cổ đông năm 2026 thông qua. Dự kiến thực hiện trong Quý II – Quý III năm 2026.
2. Thông qua việc chi trả cổ tức các năm 2023, 2024 theo lộ trình sau:
 - Chia trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2024 thông qua và sẽ trình lại Đại hội đồng cổ đông năm 2027.
 - Chia trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2025 thông qua và sẽ trình lại Đại hội đồng cổ đông năm 2028.
3. 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 2022 bằng cổ phiếu:

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai thực hiện phương án chia cổ tức năm 2022 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.
4. 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 2022 để tăng vốn điều lệ.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Nơi nhận:

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



TRẦN THỊ KIM HUỆ



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2026

PHƯƠNG ÁN CHIA CỔ TỨC NĂM 2025 & NĂM 2022

(Kèm theo Tờ trình số 02/TTr-D11-HĐQT ngày 21/04/2026 của Hội đồng quản trị)

I. Trả cổ tức 4% bằng tiền mặt cho năm 2025 và 10% bằng cổ phiếu cho năm 2022:**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 chi trả**2.1. Tình hình cổ phiếu hiện tại của công ty**

STT	KHOẢN MỤC	SỐ LƯỢNG
1	Cổ phiếu đang lưu hành	8.218.456 cp
2	Cổ phiếu ngân quỹ	
	Tổng cộng	8.218.456 cp

2.2. Chia cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt

- Tỷ lệ chia 4%/cổ phiếu (01 cổ phiếu nhận được 400 đồng).
- Thời gian chi trả: thực hiện đồng thời việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt và cổ tức bằng cổ phiếu theo Phương án chia cổ tức năm 2025 và năm 2022 được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Đối tượng nhận cổ tức bằng tiền mặt: cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để nhận cổ tức cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt và cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu.
- Nguồn vốn thực hiện: trích 3.287.382.400 đồng lấy từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025.

2.3. Chia cổ tức năm 2022 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 821.845 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 : **821.845** cổ phần.
 - Thời gian chi trả : thực hiện đồng thời việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt và cổ tức bằng cổ phiếu theo Phương án chia cổ tức năm 2025 và năm 2022 được Đại hội đồng cổ đông thông qua
 - Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để nhận cổ tức cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt và cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu.
- b. **Nguồn vốn thực hiện :** trích 8.218.450.000 đồng lấy từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm 2025.
- c. **Cơ cấu vốn sau khi chia cổ tức : 90.403.010.000 đồng**
- Nhà nước : 18.081.410.000 đồng chiếm 20% vốn điều lệ,
 - Cổ đông khác : 72.321.600.000 đồng chiếm 80% vốn điều lệ.

2.4. Hiệu quả sau khi chia trả cổ tức

- Tổng nguồn vốn thực hiện : 11.505.832.400 đồng
- Tổng số tiền giữ lại để đầu tư : 8.218.450.000 đồng
- Tổng vốn điều lệ là : 90.403.010.000 đồng
- Tỷ lệ vốn sở hữu Nhà nước/ vốn điều lệ sau khi phát hành : $18,08 \text{ tỷ đồng} / 90,40 \text{ tỷ đồng} = 20\%$

2.5. 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. Dự kiến thực hiện trong Quý II – Quý III năm 2026.

TỔNG GIÁM ĐỐC 



Phạm Văn Đan Duy



TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 5 năm 2026

Số: 03/TTr-D11-HĐQT

TỜ TRÌNH

Thông qua miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2023 - 2028)

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 văn bản số 654/TCT-TCNS ngày 07/05/2026 của Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV về việc thay đổi nhân sự người đại diện vốn, thành viên hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc 11;
- Căn cứ đơn xin từ nhiệm vị trí thành viên Hội đồng quản trị của ông Đặng Phước Trí ngày 11/05/2026;
- Căn cứ Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 11/5/2026 của Hội đồng quản trị về việc nhận được đơn từ nhiệm của ông Đặng Phước Trí – Thành viên Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Địa ốc 11 kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2026 thông qua một số nội dung như sau:

1. Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị :

Ngày 11/05/2026, ông Đặng Phước Trí – thành viên HĐQT (nhiệm kỳ 2023 – 2028) có đơn xin từ nhiệm vị trí thành viên HĐQT với lý do thôi là người đại diện vốn của Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV kể từ ngày kết thúc ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

Theo Đơn xin từ nhiệm vị trí thành viên HĐQT, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 thông qua việc miễn nhiệm thành viên HĐQT đối với :

- Ông Đặng Phước Trí - thành viên HĐQT

Việc miễn nhiệm này có hiệu lực kể từ ngày được ĐHĐCĐ thông qua.

2. Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị

- Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị công ty, nhiệm kỳ 2023 – 2028 : số lượng 01 người.
- Danh sách đề cử tính đến ngày 11/05/2026 : ông Nguyễn Trung Trực – người đại diện 20% vốn góp của Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV tại Công ty CP Địa ốc 11.

- Thông tin liên quan ứng cử viên bầu bổ sung thành viên HĐQT sẽ được HĐQT tổng hợp, công bố theo đúng quy định.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

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 27 tháng 5 năm 2026

Số: 04/TTr-D11-HĐQT

TỜ TRÌNH

**Thông qua miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị,
số lượng thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2023 - 2028)**

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 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ đơn xin từ nhiệm vị trí thành viên Hội đồng quản trị của ông Phạm Văn Đan Duy ngày 26/05/2026;
- Căn cứ đơn xin từ nhiệm vị trí thành viên Hội đồng quản trị của ông Dư Thân Danh ngày 26/05/2026;
- Căn cứ Nghị quyết số 07/NQ-HĐQT ngày 26/5/2026 của Hội đồng quản trị về việc nhận được đơn từ nhiệm của ông Phạm Văn Đan Duy và ông Dư Thân Danh ;
- Căn cứ tình hình hoạt động và nhu cầu thực tế của công ty.

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Địa ốc 11 kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2026 thông qua một số nội dung như sau:

1. Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị :

Ngày 26/05/2026, ông Phạm Văn Đan Duy – thành viên HĐQT (nhiệm kỳ 2023 – 2028) có đơn xin từ nhiệm vị trí thành viên HĐQT với lý do cá nhân.

Ngày 26/05/2026, ông Dư Thân Danh – thành viên HĐQT (nhiệm kỳ 2023 – 2028) có đơn xin từ nhiệm vị trí thành viên HĐQT với lý do cá nhân

Theo Đơn xin từ nhiệm vị trí thành viên HĐQT, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 thông qua việc miễn nhiệm thành viên HĐQT đối với :

- Ông Phạm Văn Đan Duy - thành viên HĐQT
- Ông Dư Thân Danh – thành viên HĐQT

Việc miễn nhiệm này có hiệu lực kể từ ngày được ĐHĐCĐ thông qua.

2. Thông qua về việc số lượng thành viên Hội đồng quản trị :

Nhằm bảo đảm cơ cấu Hội đồng quản trị phù hợp với quy định pháp luật hiện hành liên quan đến yêu cầu về thành viên độc lập Hội đồng quản trị và nhu cầu thực tế của Công ty. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét việc điều chỉnh giảm số lượng thành viên Hội đồng quản trị của Công ty từ 07 thành viên xuống 05 thành viên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

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. Bình Thới, 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 21 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

(V/v: Chọn Công ty Kiểm toán thực hiện soát xét, kiểm toán BCTC năm 2026)

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan;
- 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. Tân Sơn Hòa, 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. Tân Sơn Nhất, 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 2026 như trên.

Trân trọng kính trình.

TM. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng Ban

Nguyễn Minh Hiền

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu BKS, VP.