



Tp Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 07 năm 2025

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Địa ốc 11 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 2 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

- Mã chứng khoán: D11
- Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP HCM.
- Điện thoại liên hệ: 028.39634001
- Email: res11@diaoc11.com.vn
- Website: diaoc11.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 2 năm 2025:

trực ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm):

☐

Có

☒

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐

Có

☐

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm)

☐

Có

☒

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐

Có

☐

Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:



Có



Không

Văn bản giải trình lợi nhuận trong trường hợp tích có:



Có



Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:



Có



Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:



Có



Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày:.....

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2025.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch:

- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất):

- Ngày hoàn thành giao dịch:

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Đại diện tổ chức



Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 2 năm 2025;
- Văn bản giải trình.

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Số : 41 / D11-KT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 07 năm 2025

V/v : Giải trình kết quả lợi nhuận sau thuế quý
02/2025 so với quý 02/2024

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**
- Mã chứng khoán: D11
- Địa chỉ trụ sở chính: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP HCM
- Điện thoại: 028- 39634001
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Khắc Giang
- Nội dung của thông tin công bố:
 - Báo cáo tài chính quý 02 năm 2025
 - Nội dung giải trình : Chênh lệch lợi nhuận sau thuế quý 02/2025 giảm 64,22% so với quý 02/2024 (tương đương giảm 932.067.387 đồng), chi tiết như sau :

Đơn vị tính : đồng

| Chỉ tiêu | Quý 02/2025 | Quý 2/2024 | Chênh lệch | Tỷ lệ |
|---|--------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| | (1) | (2) | (3)=(1)-(2) | (3)/(2) |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 28.745.826.507 | 16.742.627.222 | 12.003.199.285 | 71,69% |
| Giá vốn hàng bán | 24.758.271.359 | 14.110.209.130 | 10.648.062.229 | 75,46% |
| Thu nhập khác | 328.657.035 | 2.148.602.283 | (1.819.945.248) | (84,70%) |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN | 519.316.849 | 1.451.384.236 | (932.067.387) | (64,22%) |

- Kết quả lợi nhuận sau thuế quý 02/2025 giảm so với quý 02/2024 là do: Giá vốn hàng bán tăng cao hơn so với tỷ lệ tăng của doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ đồng thời thu nhập khác giảm mạnh như bảng tính trên.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: diaoc11.com.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY BAN



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Văn Đan Duy

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân - phường Bình Thới - TP HCM

Tel: (028) 39634001 - 39634999

Báo cáo tài chính
Quý 2 năm tài chính 2025
Mẫu số

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 02 NĂM 2025

| Chỉ tiêu | Mã chỉ tiêu | Thuyết minh | Quý này năm nay | Quý này năm trước | Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay) | Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước) |
|---|-------------|-------------|-----------------|-------------------|---|---|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | | 28.745.826.507 | 16.742.627.222 | 52.294.426.206 | 32.414.942.745 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | | | | |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02) | 10 | | 28.745.826.507 | 16.742.627.222 | 52.294.426.206 | 32.414.942.745 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | | 24.758.271.359 | 14.110.209.130 | 45.007.344.718 | 23.736.121.491 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11) | 20 | | 3.987.555.148 | 2.632.418.092 | 7.287.081.488 | 8.678.821.254 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | | 1.926.492.642 | 2.509.875.688 | 4.230.986.029 | 3.743.377.188 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | | 2.358.206.320 | 3.319.001.915 | 3.023.148.153 | 3.381.225.612 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | - | - | - | - |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | | - | 100.277.670 | - | 243.551.647 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | | 3.004.972.010 | 2.056.153.934 | 4.658.961.288 | 8.190.933.877 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22) - (24+25)} | 30 | | 550.869.460 | (333.139.739) | 3.835.958.076 | 606.487.306 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 328.657.035 | 2.148.602.283 | 328.657.035 | 2.148.602.283 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 165.182.372 | 25.000.000 | 165.182.372 | 25.000.000 |
| 13. Lợi nhuận khác(40=31-32) | 40 | | 163.474.663 | 2.123.602.283 | 163.474.663 | 2.123.602.283 |
| 14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh | 45 | | - | - | - | - |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40) | 50 | | 714.344.123 | 1.790.462.544 | 3.999.432.739 | 2.730.089.589 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | | 195.027.274 | 339.078.308 | 847.549.194 | 527.003.717 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | | | | |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52) | 60 | | 519.316.849 | 1.451.384.236 | 3.151.883.545 | 2.203.085.872 |
| 18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số | 61 | | - | - | - | - |
| 18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ | 62 | | - | - | - | - |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*) | 70 | | 71 | 160 | 342 | 232 |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*) | 71 | | 71 | 160 | 342 | 232 |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TP.HCM, ngày 16 tháng 07 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11



Nguyễn Thị Hồng Thắm

Hồ Thị Tuyền

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 278.771.167.286 | 269.172.080.799 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 54.855.579.460 | 16.222.990.014 |
| 1. Tiền | 111 | | 20.658.657.643 | 7.027.568.466 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 34.196.921.817 | 9.195.421.548 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 13.083.905.777 | 32.616.690.314 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | V.2 | 13.190.027.136 | 33.410.627.606 |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | V.2 | (106.121.359) | (793.937.292) |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 174.691.657.564 | 176.029.994.855 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 9.623.320.117 | 13.780.309.847 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 29.174.342.653 | 27.725.977.082 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.5 | 1.600.000.000 | 1.600.000.000 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.6 | 139.539.105.534 | 138.515.078.830 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.7 | (5.245.110.740) | (5.591.370.904) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 35.784.937.669 | 43.686.450.731 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.8 | 35.784.937.669 | 43.686.450.731 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 355.086.816 | 615.954.885 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 355.086.816 | 393.288.819 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | - | - |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.13 | - | 222.666.066 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán quý 02 (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| B- TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 94.284.919.429 | 95.394.908.011 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | | - | - |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 3.525.178.718 | 3.565.698.014 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.9 | 3.525.178.718 | 3.565.698.014 |
| - Nguyên giá | 222 | | 6.738.295.907 | 6.738.295.907 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (3.213.117.189) | (3.172.597.893) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| - Nguyên giá | 225 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | | - | - |
| - Nguyên giá | 228 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | - | - |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | V.10 | 90.759.740.711 | 91.829.209.997 |
| - Nguyên giá | 231 | | 111.384.583.921 | 111.384.583.921 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (20.624.843.210) | (19.555.373.924) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | - | - |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | - | - |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | - | - |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | - | - |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | - | - |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | - | - |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | - | - |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | - | - |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 373.056.086.715 | 364.566.988.810 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán quý 02 (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 181.689.906.502 | 175.484.909.610 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 179.658.906.502 | 154.970.593.808 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.11 | 13.694.050.829 | 18.460.953.455 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.12 | 56.594.306.228 | 34.415.090.383 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.13 | 1.625.104.379 | 119.925.697 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | V.14 | 3.600.136.873 | 4.804.284.792 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.15 | 42.848.291.117 | 44.856.716.802 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.16 | 290.463.636 | 281.000.000 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.17a | 22.034.666.240 | 30.265.638.231 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.18 | 6.100.000.000 | 6.100.000.000 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | V.19a | 17.768.011.620 | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | V.20 | 15.103.875.580 | 15.666.984.448 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 2.031.000.000 | 20.514.315.802 |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | - | - |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.17b | 2.031.000.000 | 2.661.226.182 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | | - | - |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | V.19b | - | 17.853.089.620 |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh


BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

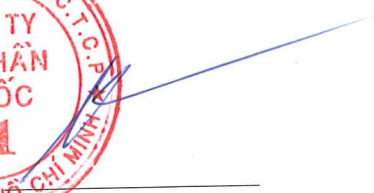
Bảng cân đối kế toán quý 02 (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| D - VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 191.366.180.213 | 189.082.079.200 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | | 191.366.180.213 | 189.082.079.200 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | V.21 | 73.381.380.000 | 73.381.380.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 73.381.380.000 | 73.381.380.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | - | - |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 415 | | - | - |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | V.21 | 79.156.928.763 | 79.156.928.763 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | V.21 | 7.183.838.355 | 7.183.838.355 |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | V.21 | 31.644.033.095 | 29.359.932.082 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 29.359.932.082 | 29.359.932.082 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | 421b | | 2.284.101.013 | - |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | - |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 373.056.086.715 | 364.566.988.810 |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 7 năm 2025


 Nguyễn Thị Hồng Thắm
 Người lập


 Hồ Thị Tuyền
 Kế toán trưởng


 Phạm Văn Đan Duy
 Tổng Giám đốc


CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ 02 NĂM 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ | |
|--|-------|----------------|-------------------------------|-----------------|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 3.999.432.739 | 2.730.089.589 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | V.9; V.10 | 1.109.988.582 | 1.152.153.760 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | V.2; V.7; V.19 | (1.119.154.097) | 1.744.099.979 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | - | - |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | VI.3; VI.4 | (230.382.193) | (452.351.018) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | VI.4 | - | - |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 3.759.885.031 | 5.173.992.310 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 1.907.263.521 | 776.779.867 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 7.901.513.062 | (4.257.238.272) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | 6.219.956.191 | 1.577.743.982 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | 38.202.003 | (147.274.766) |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | 20.220.600.470 | (8.094.039.219) |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | - | - |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | V.13 | (214.321.625) | - |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | V.20; V.21 | (1.430.891.400) | (2.066.938.247) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 38.402.207.253 | (7.036.974.345) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | | - | - |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | 7.000.000.000 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | - | (1.000.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | - |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | - |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | VI.3 | 230.382.193 | 452.351.018 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 230.382.193 | 6.452.351.018 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ | |
|--|-------|-------------|-------------------------------|-----------------|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | V.18 | - | - |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | - | 3.820.539.223 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | - | (3.820.539.223) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | - | - |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | | 38.632.589.446 | (584.623.327) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | V.1 | 16.222.990.014 | 26.625.559.893 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | V.1 | 54.855.579.460 | 26.040.936.566 |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 7 năm 2025

Nguyễn Thị Hồng Thắm
Người lậpHồ Thị Tuyền
Kế toán trưởngPhạm Văn Đan Duy
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

- Hình thức sở hữu vốn**
Công ty Cổ phần Địa ốc 11 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh**
Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.
- Ngành nghề kinh doanh**
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng nhà ở; Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở); Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng; Dịch vụ cho thuê nhà ở, xưởng, kho bãi; Dịch vụ giữ xe; Kinh doanh bất động sản.
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.
- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**
Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.
- Nhân viên**
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 56 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 80 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- Năm tài chính**
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.
- Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc kỳ kế toán do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của nguyên vật liệu, hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính như sau:

- Đối với nguyên vật liệu được tính theo giá thực tế đích danh được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u> | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 50 |
| Máy móc thiết bị | 07 – 08 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 05 |

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của nhà cửa, vật kiến trúc là từ 25 – 50 năm.

9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

10. Các khoản dự phòng công trình xây dựng

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty chỉ có dự phòng bảo hành công trình.

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 3% - 5% trên doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

11. Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

12. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty chính là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

14. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

16. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

19. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 02

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt | 101.311.059 | 545.242.978 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 20.557.346.584 | 6.482.325.488 |
| Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng) | 34.196.921.817 | 9.195.421.548 |
| Cộng | 54.855.579.460 | 16.222.990.014 |

2. Chứng khoán kinh doanh

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu năm | | |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| Cổ phiếu | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội | 3.905.777 | 4.205.400 | - | 12.496.071.572 | 12.804.564.200 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát | - | - | - | 8.161.570.238 | 7.995.000.000 | (166.570.238) |
| Ngân hàng TMCP Á Châu | - | - | - | 6.281.158.742 | 6.450.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội | - | - | - | 5.037.475.279 | 4.469.760.000 | (567.715.279) |
| Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam | - | - | - | 1.434.351.775 | 1.374.700.000 | (59.651.775) |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM | 13.186.121.359 | 13.080.000.000 | (106.121.359) | - | - | - |
| Cộng | 13.190.027.136 | 13.084.205.400 | (106.121.359) | 33.410.627.606 | 33.094.024.200 | (793.937.292) |

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh trong năm như sau:

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Số đầu năm | 793.937.292 | 70.628.966 |
| Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng | (687.815.933) | 728.685.100 |
| Số cuối năm | 106.121.359 | 799.314.066 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|----------------------|-----------------------|
| <i>Phải thu các bên liên quan</i> | <i>161.926.601</i> | <i>161.926.601</i> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn | 161.926.601 | 161.926.601 |
| <i>Phải thu các khách hàng khác</i> | <i>9.461.393.516</i> | <i>13.618.383.246</i> |
| Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH MTV | 2.224.009.067 | 4.995.620.947 |
| Công trình Trường Đại học Công nghệ Sài Gòn | 3.214.912.168 | 3.214.912.168 |
| Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực TP. Thủ Đức - Công trình Trường Tiểu học KP 1 | 1.628.748.500 | 2.111.568.991 |
| Khách hàng dự án Res Green | 659.554.739 | 1.038.523.066 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên | - | 346.260.164 |
| Khách hàng dự án Chung cư Nhà ở xã hội Thới Bình | 39.987.939 | 39.987.939 |
| Các khách hàng khác | 1.694.181.103 | 1.871.509.971 |
| Cộng | 9.623.320.117 | 13.780.309.847 |

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <i>Trả trước cho bên liên quan</i> | <i>27.400.514.406</i> | <i>27.400.514.406</i> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn ⁽ⁱ⁾ | 27.400.514.406 | 27.400.514.406 |
| <i>Trả trước cho người bán khác</i> | <i>1.773.828.247</i> | <i>325.462.676</i> |
| Công ty TNHH XD Khánh Phạm | 796.346.061 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 977.482.186 | 325.462.676 |
| Cộng | 29.174.342.653 | 27.725.977.082 |

- (i) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn (là bên liên quan) về tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án kinh doanh nhà ở Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| <i>Cho các bên liên quan vay</i> | | |
| Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn vay với lãi suất 11%/năm | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| Cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn vay với lãi suất 12%/năm | 600.000.000 | 600.000.000 |
| Cộng | 1.600.000.000 | 1.600.000.000 |

6. Phải thu ngắn hạn khác

| | <u>Số cuối kỳ</u> | | <u>Số đầu năm</u> | |
|---|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| | <u>Giá trị</u> | <u>Dự phòng</u> | <u>Giá trị</u> | <u>Dự phòng</u> |
| <i>Phải thu các bên liên quan</i> | <i>129.617.463.032</i> | <i>183.098.223</i> | <i>126.672.463.032</i> | <i>183.098.223</i> |
| Ông Dư Thân Danh và Ông Nguyễn Khắc Giang – ủy thác chuyển nhượng quyền sử dụng đất | 56.864.569.000 | - | 56.864.569.000 | - |
| Ông Lê Thành Nhơn - ủy thác chuyển nhượng quyền sử dụng đất | 52.359.809.046 | - | 52.359.809.046 | - |
| Bà Trần Thị Kim Loan - ủy thác chuyển nhượng quyền sử dụng đất | 19.065.238.000 | - | 16.120.238.000 | - |
| Cá nhân có quan hệ mật thiết với thành viên chủ chốt | 1.144.748.763 | - | 1.144.748.763 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn – Lãi chậm thanh toán | 35.166.259 | 35.166.259 | 35.166.259 | 35.166.259 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn – Lãi cho vay | 36.098.630 | 36.098.630 | 36.098.630 | 36.098.630 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn – Lãi cho vay | 111.833.334 | 111.833.334 | 111.833.334 | 111.833.334 |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | 9.921.642.502 | - | 11.842.615.798 | - |
| Tạm ứng cho nhân viên | 8.249.644.912 | - | 6.797.820.491 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản | 53.728.483 | - | 53.728.483 | - |
| Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản | 534.151.605 | - | 534.151.605 | - |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 1.084.117.502 | - | 4.456.915.219 | - |
| Cộng | 139.539.105.534 | 183.098.223 | 138.515.078.830 | 183.098.223 |

7. Nợ xấu

| | Thời gian quá hạn | Số cuối kỳ | | Thời gian quá hạn | Số đầu năm | |
|--|-------------------|----------------------|------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|
| | | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Các bên liên quan | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn – Phải thu tiền bán hàng, cho vay, lãi cho vay và lãi chậm thanh toán | Trên 03 năm | 833.191.490 | - | Trên 03 năm | 833.191.490 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn – Phải thu cho vay và lãi cho vay | Trên 03 năm | 1.111.833.334 | - | Trên 03 năm | 1.111.833.334 | - |
| Các tổ chức khác | | | | | | |
| Công ty TNHH Kỹ thuật Thương mại và Sản xuất MTH – Phải thu tiền bán vật liệu xây dựng | Trên 03 năm | 3.214.912.168 | 133.644.757 | | 3.214.912.168 | 133.644.757 |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Anh Ngữ Apax – Phải thu tiền thuê văn phòng | Trên 03 năm | 861.522.850 | 733.162.500 | Từ 02 đến 03 năm | 861.522.850 | 733.162.500 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên – Phải thu tiền bán vật liệu xây dựng | Trên 03 năm | - | - | | 346.260.164 | - |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Nghi – Phải thu tiền bán căn hộ | Trên 03 năm | 90.458.155 | - | | 90.458.155 | - |
| Cộng | | 6.111.917.997 | 866.807.257 | | 6.458.178.161 | 866.807.257 |

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu và cho vay khó đòi như sau:

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Số đầu năm | 5.591.370.904 | 2.073.385.174 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | - | 3.081.267.411 |
| Giảm khác | (346.260.164) | - |
| Số cuối kỳ | 5.245.110.740 | 5.154.652.585 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**8. Hàng tồn kho**

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|--------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 30.953.436 | - | 30.953.436 | - |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 9.169.929.795 | - | 17.071.442.857 | - |
| Thành phẩm | 26.584.054.438 | - | 26.584.054.438 | - |
| Cộng | 35.784.937.669 | - | 43.686.450.731 | - |

9. Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Cộng |
|--|---------------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số đầu năm | 5.361.833.635 | 690.000.000 | 686.462.272 | 6.738.295.907 |
| Số cuối kỳ | 5.361.833.635 | 690.000.000 | 686.462.272 | 6.738.295.907 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 803.412.869 | 690.000.000 | 686.462.272 | 2.179.875.141 |
| Chờ thanh lý | - | - | - | - |
| Giá trị hao mòn | | | | |
| Số đầu năm | 1.796.135.621 | 690.000.000 | 686.462.272 | 3.172.597.893 |
| Khấu hao trong kỳ | 40.519.296 | - | - | 40.519.296 |
| Số cuối kỳ | 1.836.654.917 | 690.000.000 | 686.462.272 | 3.213.117.189 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số đầu năm | 3.565.698.014 | - | - | 3.565.698.014 |
| Số cuối kỳ | 3.525.178.718 | - | - | 3.525.178.718 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| Tạm thời chưa sử dụng | - | - | - | - |
| Đang chờ thanh lý | - | - | - | - |

10. Bất động sản đầu tư

| | Nguyên giá | Hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại |
|-------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số đầu năm | 111.384.583.921 | 19.555.373.924 | 91.829.209.997 |
| Khấu hao trong kỳ | | 1.069.469.286 | |
| Số cuối kỳ | 111.384.583.921 | 20.624.843.210 | 90.759.740.711 |

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

| | Nguyên giá | Hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại |
|--|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Cửa hàng 418 Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh | 3.279.769.109 | 1.578.417.045 | 1.701.352.064 |
| Các tầng thương mại Cao ốc Res 11 | 41.046.793.454 | 9.303.939.851 | 31.742.853.603 |
| Chung cư Nhà ở xã hội Thới Bình | 23.857.037.644 | 3.010.945.838 | 20.846.091.806 |
| Các tầng thương mại Cao ốc Res Green | 43.200.983.714 | 6.731.540.476 | 36.469.443.238 |
| Cộng | 111.384.583.921 | 20.624.843.210 | 90.759.740.711 |

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|-----------------------------------|---------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Thu nhập từ việc cho thuê | 6.330.833.732 | 5.159.559.898 |
| Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê | 2.021.507.708 | 2.126.242.179 |

11. Phải trả người bán ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Thiết bị Xây dựng Hùng Sơn | 849.418.065 | 2.561.665.401 |
| Công ty Cổ phần Homedoor Vina | 612.030.222 | 2.376.814.391 |
| Công ty Cổ phần Thép Nhân Luật Miền Nam | - | 2.012.014.502 |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại BCV | 1.857.787.959 | 1.712.570.558 |
| Ông Ung Nho Cường | 471.666.338 | 471.666.338 |
| Công ty TNHH KD VLXD Mạnh Dũng | 599.960.400 | - |
| Công ty TNHH XD Nhôm kính Quỳnh An | 1.144.513.035 | - |
| Công ty TNHH Cơ khí XD Trung Hiếu | 784.423.303 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 7.374.251.507 | 9.326.222.265 |
| Cộng | 13.694.050.829 | 18.460.953.455 |

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <i>Trả trước của các bên liên quan</i> | <i>3.927.000.000</i> | <i>3.927.000.000</i> |
| Trả trước của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt | 3.927.000.000 | 3.927.000.000 |
| <i>Trả trước của các khách hàng khác</i> | <i>52.667.306.228</i> | <i>30.488.090.383</i> |
| Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực huyện Bình Chánh – Công trình Trường THCS Lê Minh Xuân 2 | 4.359.734.663 | 12.725.634.364 |
| Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 5 – Công trình Trường Mạch Kiếm Hùng | 10.189.048.493 | 12.467.000.000 |
| Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 7 – Công trình Trường Nguyễn Hiền | - | 3.299.040.019 |
| Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp – CT CLB Bơi lội Phú Thọ | 22.150.482.441 | - |
| Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 11 – Công trình Trường Tiểu học Phú Thọ | 13.900.540.601 | - |
| Các khách hàng trả trước cho dự án Phú Mỹ | 1.980.000.000 | 1.980.000.000 |
| Các khách hàng khác | 87.500.030 | 16.416.000 |
| Cộng | 56.594.306.228 | 34.415.090.383 |

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | Số đầu năm | | Số phát sinh trong kỳ | | Cấn trừ với số đã tạm nộp | Số cuối kỳ | |
|----------------------------|-------------|-------------|-----------------------|----------------|---------------------------|-------------|----------|
| | Phải nộp | Phải thu | Số phải nộp | Số đã thực nộp | | Phải nộp | Phải thu |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 9.250.648 | - | 1.299.988.939 | (9.250.648) | (320.369.883) | 979.619.056 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 222.666.066 | 847.549.194 | (214.321.625) | - | 410.561.503 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 110.675.049 | - | 342.818.455 | (427.757.334) | - | 25.736.170 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

| | Số đầu năm | | Số phát sinh trong kỳ | | Cấn trừ với số đã tạm nộp | Số cuối kỳ | |
|--|-------------|-------------|-----------------------|----------------|------------------------------|---------------|----------|
| | Phải nộp | Phải thu | Số phải nộp | Số đã thực nộp | | Phải nộp | Phải thu |
| Thuế nhà đất | - | - | 209.187.650 | - | - | 209.187.650 | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | - | 10.911.702 | (10.911.702) | - | - | - |
| Cộng | 119.925.697 | 222.666.066 | 2.710.455.940 | (662.241.309) | (320.369.883) | 1.625.104.379 | - |

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Doanh thu từ bán căn hộ nhà ở xã hội Thới Bình 05%
- Doanh thu từ các hoạt động khác 10%

Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2025 Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% theo quy định tại Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ hướng dẫn nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập từ bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 10%. Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|--|-----------------------------------|---------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 3.999.432.739 | 2.730.089.589 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | | |
| - Các khoản điều chỉnh tăng | 375.354.430 | 70.000.000 |
| - Các khoản điều chỉnh giảm | - | - |
| Thu nhập chịu thuế | 4.374.787.169 | 2.800.089.589 |
| Thu nhập được miễn thuế | (100.000.000) | (165.071.000) |
| Thu nhập tính thuế | 4.274.787.169 | 2.635.018.589 |
| Trong đó: | | |
| - Hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 20%) | - | 1.028.012.000 |
| - Hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 10%) | 74.082.399 | (91.855.288) |
| - Hoạt động kinh doanh khác | 4.200.704.770 | 1.698.861.877 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông | 854.957.434 | 527.003.717 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông | (7.408.240) | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp | 847.549.194 | 527.003.717 |

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 131,1 m² tại 418 Hồng Bàng, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh và diện tích 115,7 m² tại 593 Bình Thới, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

14. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

Đơn giá tiền lương năm 2025 được tính theo đơn giá tiền lương kế hoạch được duyệt năm 2025 (đối với bộ phận gián tiếp) như sau:

- Đối với lĩnh vực xây lắp: trích 30% phần công ty thu sau khi trừ chi phí thi công công trình do công ty trúng thầu.
- Đối với lĩnh vực cho thuê nhà kho và hoạt động từ sàn giao dịch: 222,65 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực hoạt động kinh doanh nhà: 189,46 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực hoàn thiện căn hộ: 268,40 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực hoạt động khác: trích toàn bộ chênh lệch giữa phần thu và phần chi của quyết toán 2025.
- Đối với lĩnh vực hoạt động tài chính: Tùy tình hình thực hiện trong năm, trích 30% doanh thu làm quỹ lương kế hoạch.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Trích trước chi phí chuyển nhượng dự án An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾ | 42.041.253.055 | 42.041.253.055 |
| Trích trước chi phí CT trường Mầm non 12 | - | 1.334.083.722 |
| Trích trước chi phí hệ thống đỗ xe Cao ốc Thoại Ngọc Hầu | 794.788.062 | 794.788.062 |
| Trích trước chi phí CT trường Nguyễn Hiền | - | 455.685.110 |
| Trích trước chi phí bảo hành | - | 183.656.853 |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác | 12.250.000 | 47.250.000 |
| Cộng | 42.848.291.117 | 44.856.716.802 |

- (i) Khoản trích trước chi phí chuyển nhượng dự án An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh. Đây là khoản kinh phí hạ tầng chung đóng góp cho chủ đầu tư dự án để thực hiện hạ tầng trực chính khu 87 ha.

16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Tiền cho thuê mặt bằng thu trước.

17. Phải trả khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Phải trả của các bên liên quan | 1.239.553.555 | 1.239.553.555 |
| Phải trả của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt – Tiền thi công cho đội | 1.239.553.555 | 1.239.553.555 |
| Phải trả các tổ chức và cá nhân khác | 20.795.112.685 | 29.026.084.676 |
| Nhận ký quỹ cho thuê căn hộ Chung cư Thới Bình | 13.844.365.301 | 13.844.365.301 |
| Vay ký quỹ Công ty TNHH Chứng khoán NH Việt Nam ^(*) | - | 9.259.965.792 |
| Vay ký quỹ Công ty TNHH Chứng khoán Rồng Việt ^(*) | - | - |
| Bà Huỳnh Kim Nhung – Tiền thi công cho đội | 3.078.299.982 | 2.336.989.177 |
| Ông Ưng Nho Cường – Tiền thi công cho đội | 856.146.425 | 826.146.425 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Nhận ký quỹ cho thuê căn hộ Cao ốc Thoại Ngọc Hầu | 404.000.000 | 375.000.000 |
| Cổ tức phải trả | 90.618.040 | 90.618.040 |
| Nhận ký quỹ ngắn hạn khác | 1.634.388.682 | 1.169.162.500 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 887.294.255 | 1.123.837.441 |
| Cộng | 22.034.666.240 | 30.265.638.231 |

(*) Khoản vay ký quỹ các Công ty Chứng khoán để mua cổ phiếu.

17b. Phải trả dài hạn khác

Ký quỹ cho thuê căn hộ và mặt bằng.

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

18. Vay ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan ⁽ⁱ⁾</i> | | |
| Ông Trần Hồng Phúc | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 |
| Bà Trần Ngọc Như Quỳnh | 1.400.000.000 | 1.400.000.000 |
| Bà Trần Thị Kim Phụng | 1.200.000.000 | 1.200.000.000 |
| Ông Phạm Quốc Việt | 500.000.000 | 500.000.000 |
| Cộng | 6.100.000.000 | 6.100.000.000 |

(i) Các khoản vay cá nhân là bên liên quan đều không có tài sản đảm bảo dùng để bổ sung vốn lưu động với lãi suất 8,5%/năm, thời hạn vay 12 tháng.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Số đầu năm | 6.100.000.000 | 6.100.000.000 |
| Số tiền vay đã trả trong năm | - | - |
| Số cuối năm | 6.100.000.000 | 6.100.000.000 |

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn và không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

19. Dự phòng phải trả

19a. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Khoản dự phòng bảo hành các công trình. Chi tiết phát sinh như sau:

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ | |
|---|-------------------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Số đầu năm | - | 4.385.043.565 |
| Kết chuyển từ dự phòng phải trả dài hạn | 17.853.089.620 | - |
| Số sử dụng trong năm | (85.078.000) | (87.839.000) |
| Số hoàn nhập | - | (2.148.602.283) |
| Số cuối năm | 17.768.011.620 | 2.148.602.283 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**19b. Dự phòng phải trả dài hạn**

Khoản dự phòng bảo hành các công trình. Chi tiết phát sinh như sau:

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ | |
|--|-------------------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Số đầu năm | 17.853.089.620 | 17.815.893.869 |
| Tăng do trích lập trong năm | - | 194.601.751 |
| Kết chuyển sang dự phòng phải trả ngắn hạn | (17.853.089.620) | |
| Số sử dụng trong năm | - | (24.013.000) |
| Số cuối kỳ | - | 17.986.482.620 |

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

| | Số đầu năm | Tăng do trích lập từ lợi nhuận | Chi quỹ trong kỳ | Số cuối kỳ |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Quỹ khen thưởng | 8.959.915.650 | 295.188.355 | (666.000.000) | 8.589.104.005 |
| Quỹ phúc lợi | 4.844.910.100 | 147.594.177 | (77.668.900) | 4.914.835.377 |
| Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành | 1.862.158.698 | 400.000.000 | (662.222.500) | 1.599.936.198 |
| Cộng | 15.666.984.448 | 842.782.532 | (1.405.891.400) | 15.103.875.580 |

21. Vốn chủ sở hữu**21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|--|------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 65.519.650.000 | 78.787.234.414 | 7.183.838.355 | 34.583.954.463 | 186.074.677.232 |
| Lợi nhuận trong kỳ trước | - | - | - | 2.203.085.872 | 2.203.085.872 |
| Trích lập các quỹ | - | 200.308.587 | - | (500.771.468) | (300.462.881) |
| Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị | - | - | - | (200.000.000) | (200.000.000) |
| Chi khác | - | - | - | (70.000.000) | (70.000.000) |
| Số dư cuối kỳ trước | 65.519.650.000 | 78.987.543.001 | 7.183.838.355 | 36.016.268.867 | 187.707.300.223 |
| Số dư đầu năm nay | 73.381.380.000 | 79.156.928.763 | 7.183.838.355 | 29.359.932.082 | 189.082.079.200 |
| Lợi nhuận trong kỳ này | - | - | - | 3.151.883.545 | 3.151.883.545 |
| Trả cổ tức bằng cổ phiếu | - | - | - | - | - |
| Trích lập các quỹ | - | - | - | (642.782.532) | (642.782.532) |
| Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị | - | - | - | (200.000.000) | (200.000.000) |
| Chi khác | - | - | - | (25.000.000) | (25.000.000) |
| Số dư cuối kỳ này | 73.381.380.000 | 79.156.928.763 | 7.183.838.355 | 31.644.033.095 | 191.366.180.213 |

21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn | 14.676.480.000 | 14.676.480.000 |
| Các cổ đông khác | 58.704.900.000 | 58.704.900.000 |
| Cộng | 73.381.380.000 | 73.381.380.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

21c. Cổ phiếu

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 7.338.138 | 7.338.138 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 7.338.138 | 7.338.138 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 7.338.138 | 7.338.138 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | - | - |
| - Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 7.338.138 | 7.338.138 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 7.338.138 | 7.338.138 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

21d. Phân phối lợi nhuận

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2025, Công ty đã thông qua phương án chia cổ tức năm 2021 với tỷ lệ 12%, năm 2022 với tỷ lệ 10%, năm 2023 với tỷ lệ 6%, năm 2024 với tỷ lệ 6% bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật của Công ty quyết định các vấn đề liên quan đến thực hiện phương án này.

Vốn điều lệ đăng ký sau khi phát hành là 101.580.010.000 VND tương ứng với 10.158.001 cổ phần. Hiện tại Công ty chưa ghi nhận tăng vốn do đang tiến hành các thủ tục cần thiết để đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh và liên hệ với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam để thực hiện các thủ tục về lưu ký và niêm yết bổ sung.

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2025 như sau:

| | Số được phân phối (VND) | Số đã trích trong năm trước (VND) | Số còn được trích trong kỳ này (VND) |
|---|----------------------------|---|--|
| • Trích Quỹ đầu tư phát triển | 369.694.349 | 369.694.349 | - |
| • Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 554.541.524 | 554.541.524 | - |
| • Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị | 200.000.000 | 200.000.000 | - |

Ngoài ra, theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty cũng tạm phân phối lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2025 như sau:

| | Số tiền (VND) |
|---|--------------------|
| • Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát | 200.000.000 |
| • Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 442.782.532 |
| • Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát | 200.000.000 |
| Cộng | 842.782.532 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|--|-----------------------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Doanh thu hoạt động xây dựng | 42.779.145.874 | 19.163.637.706 |
| Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng | 7.720.330.068 | 6.477.888.059 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 778.230.764 | 5.851.622.476 |
| Doanh thu khác | 1.016.719.500 | 921.794.504 |
| Cộng | 52.294.426.206 | 32.414.942.745 |

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|--|-----------------------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Giá vốn của hoạt động xây dựng | 41.797.016.716 | 18.317.024.897 |
| Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng | 1.526.147.477 | 1.548.155.922 |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 668.633.311 | 2.951.137.058 |
| Giá vốn của hoạt động khác | 1.015.547.214 | 919.803.614 |
| Cộng | 45.007.344.718 | 23.736.121.491 |

3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn | 130.382.193 | 287.280.018 |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn | 8.104.298 | 8.204.391 |
| Lãi chậm thanh toán | 35.335.351 | 54.413.303 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 100.000.000 | 165.071.000 |
| Lãi kinh doanh chứng khoán | 3.957.164.187 | 3.228.408.476 |
| Cộng | 4.230.986.029 | 3.743.377.188 |

4. Chi phí tài chính

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|-----------------------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi trả chậm | - | 2.109.305.795 |
| Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | (687.815.933) | 728.685.100 |
| Lỗ kinh doanh chứng khoán | 3.710.964.086 | 543.234.717 |
| Cộng | 3.023.148.153 | 3.381.225.612 |

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|--------------------------|-----------------------------------|---------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí cho nhân viên | 2.938.214.860 | 3.826.640.096 |
| Chi phí vật liệu, bao bì | 26.843.218 | 28.953.958 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 53.640.918 | 96.716.337 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

| | Năm nay | Năm trước |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 40.519.296 | 82.684.474 |
| Phí, lệ phí | 439.671.855 | 107.015.284 |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi | - | 3.081.267.411 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 27.442.107 | 20.018.835 |
| Chi phí khác | 1.132.629.034 | 947.637.482 |
| Cộng | 4.658.961.288 | 8.190.933.877 |

6. Lãi trên cổ phiếu

6a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|-----------------------------------|---------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 3.151.883.545 | 2.203.085.872 |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị | (642.782.532) | (500.462.881) |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 2.509.101.013 | 1.702.622.991 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm | 7.338.138 | 7.338.138 |
| Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 342 | 232 |

Ngày 18 tháng 9 năm 2024 Công ty đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại do ảnh hưởng của sự kiện này. Việc điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước giảm từ 260 VND xuống còn 232 VND.

6b. Thông tin khác

Đại hội đồng cổ đông đã thông qua các phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2021, năm 2022, năm 2023 và năm 2024. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, Công ty vẫn chưa thực hiện tăng vốn theo các phương án nêu trên. Nếu các phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2021, năm 2022, năm 2023 và năm 2024 được chấp thuận thì lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu của Công ty sẽ thay đổi như sau:

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|-----------------------------------|---------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 3.151.883.545 | 2.203.085.872 |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, kinh phí hoạt động của HĐQT | (642.782.532) | (500.462.881) |
| Lợi nhuận để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 2.509.101.013 | 1.702.622.991 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 10.158.001 | 10.158.001 |
| Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 247 | 168 |

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 20.963.137.631 | 11.040.981.854 |
| Chi phí nhân công | 12.909.938.977 | 15.337.383.954 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.109.988.582 | 1.152.153.760 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 5.067.601.465 | 3.970.041.817 |
| Chi phí khác | 2.127.133.245 | 4.645.940.348 |
| Cộng | 42.177.799.900 | 36.146.501.733 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Từ 01 năm trở xuống | 13.187.117.460 | 13.791.363.260 |
| Trên 01 năm đến 05 năm | 21.100.865.580 | 28.546.132.810 |
| Trên 05 năm | 473.489.940 | 768.213.270 |
| Cộng | 34.761.472.980 | 43.105.709.340 |

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|-----------------------------------|---------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Ủy quyền mua đất | 2.945.000.000 | 292.550.000 |
| Hoàn trả lại tiền góp vốn dự án Khu dân cư Phú Mỹ | - | 1.760.000.000 |

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.6, V.12, V.17a và V.18.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

| | Tiền lương | Phụ cấp | Thưởng | Thu nhập thực nhận |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| Kỳ này | | | | |
| Bà Trần Thị Kim Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị | 39.243.500 | 6.500.000 | 55.900.000 | 101.643.500 |
| Ông Lê Thành Nhơn - Thành viên Hội đồng quản trị | - | - | 66.100.000 | 66.100.000 |
| Ông Phạm Văn Đan Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc | 34.100.000 | 6.400.000 | 46.600.000 | 87.100.000 |
| Ông Nguyễn Khắc Giang - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc | 35.278.675 | - | 28.000.000 | 66.869.500 |
| Ông Đặng Phước Trí - Thành viên Hội đồng quản trị | - | - | 5.400.000 | 5.400.000 |
| Bà Hồ Thị Tuyền - Kế toán trưởng | 32.220.000 | 6.450.000 | 19.300.000 | 57.970.000 |
| Ông Trần Quốc Hùng - Thành viên Hội đồng quản trị | - | - | 30.600.000 | 30.600.000 |
| Ông Dư Thân Danh - Thành viên Hội đồng quản trị | 25.408.947 | 15.000.000 | 28.000.000 | 68.408.947 |
| Ông Võ Hữu Tâm - Phó Tổng Giám đốc | 35.278.675 | 9.810.000 | 31.720.000 | 76.808.675 |
| Bà Nguyễn Minh Hiền - Trưởng Ban kiểm soát | 16.274.700 | 6.300.000 | 27.145.000 | 49.719.700 |
| Bà Huỳnh Đỗ Trà My - Thành viên Ban kiểm soát | 17.510.810 | 8.456.000 | 21.745.000 | 47.711.810 |
| Bà Nguyễn Thị Minh Diệp - Thành viên Ban kiểm soát | 17.146.685 | 6.350.000 | 19.335.500 | 42.832.185 |
| Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV - Do Ông Đặng Phước Trí làm đại diện | - | - | 18.000.000 | 18.000.000 |
| Cộng | 256.052.817 | 65.266.000 | 397.845.500 | 719.164.317 |
| Kỳ trước | | | | |
| Bà Trần Thị Kim Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị | 28.158.000 | 6.500.000 | 123.900.000 | 158.558.000 |
| Ông Lê Thành Nhơn - Thành viên Hội đồng quản trị | - | - | 64.300.000 | 64.300.000 |
| Ông Phạm Văn Đan Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc | 33.067.000 | 6.350.000 | 104.600.000 | 144.017.000 |
| Ông Nguyễn Khắc Giang - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc | 30.794.225 | 6.400.000 | 99.720.000 | 136.914.225 |
| Ông Đặng Phước Trí - Thành viên Hội đồng quản trị | - | - | 3.600.000 | 3.600.000 |
| Bà Huỳnh Thị Yến Nhi - Kế toán trưởng | 23.058.950 | 6.550.000 | 62.605.000 | 92.213.950 |
| Ông Trần Quốc Hùng - Thành viên Hội đồng quản trị | - | - | 19.800.000 | 19.800.000 |
| Ông Dư Thân Danh - Thành viên Hội đồng quản trị | 26.262.050 | 15.000.000 | 46.000.000 | 87.262.050 |
| Ông Võ Hữu Tâm - Phó Tổng Giám đốc | 25.691.750 | 9.150.000 | 82.720.000 | 117.561.750 |
| Bà Nguyễn Minh Hiền - Trưởng Ban kiểm soát | 14.869.290 | 6.550.000 | 50.145.000 | 71.564.290 |
| Bà Huỳnh Đỗ Trà My - Thành viên Ban kiểm soát | 14.852.295 | 8.170.000 | 51.745.000 | 74.767.295 |
| Bà Nguyễn Thị Minh Diệp - Thành viên Ban kiểm soát | 15.336.295 | 6.500.000 | 39.145.000 | 60.981.295 |
| Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV - Do Ông Đặng Phước Trí làm đại diện | - | - | 18.000.000 | 18.000.000 |
| Cộng | 212.089.855 | 71.170.000 | 766.280.000 | 1.049.539.855 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 02

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2b. *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| Bên liên quan khác | Mối quan hệ |
|---|---|
| Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn | Cổ đông nắm giữ 20% vốn điều lệ của Công ty |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn | Công ty con của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn | Công ty con của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn |

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như giao dịch khác với các bên liên quan khác.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5 và V.6.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền..

3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực xây dựng: xây lắp các công trình dân dụng.
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: Đầu tư xây dựng và kinh doanh căn hộ, các hoạt động đầu tư bất động sản khác
- Các lĩnh vực khác: cho thuê kho, cửa hàng,...

3b. Thông tin về khu vực địa lý

Hoạt động của Công ty được phân bố chủ yếu ở khu vực miền Nam Việt Nam.

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngoài các sự kiện liên quan đến chia cổ tức năm 2021, 2022, 2023 và 2024 đã nêu ở thuyết minh số VI.6b, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 7 năm 2025

| | | |
|---|---|---|
|  Nguyễn Thị Hồng Thắm Người lập biểu |  Hồ Thị Tuyền Kế toán trưởng |  Phạm Văn Đan Duyệt Tổng Giám đốc |
|---|---|---|

