

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 37
8. Phụ lục	38 - 40



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc 11 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Địa ốc 11 là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Quận 11 theo Quyết định số 5730/QĐ-UB ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300540937, đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 10 năm 2004 và đăng ký đổi lần thứ 15 ngày 04 tháng 10 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : +84 (028) 3963 4001
- Fax : +84 (028) 3963 6186

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng nhà để ở;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Bán buôn đồ uống. Chi tiết: mua bán đồ uống;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa phân vào đâu. Chi tiết: dịch vụ giữ xe;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: trang trí nội thất;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét. Chi tiết: sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp, thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, thiết kế nội ngoại thất công trình. Tư vấn, giám sát công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp. Lập dự án đầu tư xây dựng. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: san lấp mặt bằng;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh nhà; kinh doanh bất động sản; cho thuê văn phòng làm việc; cho thuê nhà ở, xưởng, kho bãi (loại trừ: không thực hiện hoạt động “đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng” và các hoạt động kinh doanh khác mà tổ chức kinh tế có nhà đầu nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định của pháp luật tùy từng thời điểm);
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện (Trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: dịch vụ nhà đất, môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình thủy;
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, nông nghiệp và phát triển nông thôn;



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: xây dựng công trình đường dây và trạm biến áp dưới 35KV. Lắp đặt hệ thống điện dân dụng. Lắp đặt hệ thống chữa cháy, báo cháy tự động, chống sét và hệ thống quan sát, báo động điện từ;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: thi công lắp đặt thiết bị vào công trình;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: buôn bán máy móc, thiết bị, dụng cụ phương tiện phòng cháy chữa cháy, cứu hộ, cứu nạn, chống trộm, camera quan sát. Buôn bán máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện, thiết bị cơ – điện lạnh;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: kinh doanh phương tiện, thiết bị, vật tư phòng cháy và chữa cháy;
- Giáo dục tiểu học;
- Trồng lúa;
- Trồng cây ăn quả;
- Giáo dục nhà trẻ;
- Giáo dục mẫu giáo;
- Trồng cây lâu năm khác;
- Nhân và chăm sóc cây giống hàng năm;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng);
- Nhân và chăm sóc cây giống lâu năm;
- Nuôi trồng thủy sản nội địa;
- Đào tạo sơ cấp (không hoạt động tại trụ sở);
- Đào tạo trung cấp (không hoạt động tại trụ sở);
- Đào tạo đại học (không hoạt động tại trụ sở);
- Đào tạo thạc sỹ (không hoạt động tại trụ sở).

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Bà Trần Thị Kim Huệ	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023
Ông Lê Thành Nhơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023
Ông Nguyễn Khắc Giang	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023
Ông Trần Quốc Hùng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023
Ông Dư Thân Danh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023
Ông Đặng Phước Trí	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023
Ông Phạm Văn Đan Duy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Bà Nguyễn Minh Hiền	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023
Bà Huỳnh Đỗ Trà My	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Minh Diệp	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Phạm Văn Đan Duy	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023
Ông Nguyễn Khắc Giang	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023
Ông Võ Hữu Tâm	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Trần Thị Kim Huệ	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023
Ông Phạm Văn Đan Duy	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Phạm Văn Đan Duy
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 3 năm 2026



Số: 1.0408/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 21 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Hoàng Thái Vương

Thành viên Ban Giám đốc

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

Người được ủy quyền

Lương Anh Vũ

Kiểm toán viên

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		256.586.788.593	269.172.080.799
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	68.101.018.340	16.222.990.014
1. Tiền	111		57.902.547.239	7.027.568.466
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.198.471.101	9.195.421.548
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.358.829	32.616.690.314
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	5.358.829	33.410.627.606
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	-	(793.937.292)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		178.909.785.747	176.029.994.855
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	18.281.363.340	13.780.309.847
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	29.695.304.308	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	134.677.060.168	138.515.078.830
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(5.343.942.069)	(5.591.370.904)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		8.947.042.795	43.686.450.731
1. Hàng tồn kho	141	V.8	8.947.042.795	43.686.450.731
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		623.582.882	615.954.885
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	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	623.582.882	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

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		98.889.969.896	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		3.484.659.422	3.565.698.014
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	3.484.659.422	3.565.698.014
- Nguyên giá	222		6.738.295.907	6.738.295.907
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.253.636.485)	(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	95.405.310.474	91.829.209.997
- Nguyên giá	231		114.337.671.434	111.384.583.921
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(18.932.360.960)	(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		355.476.758.489	364.566.988.810

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh 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

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		159.416.013.408	175.484.909.610
I. Nợ ngắn hạn	310		153.168.204.992	154.970.593.808
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	37.968.380.800	18.460.953.455
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	15.386.717.725	34.415.090.383
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	590.083.235	119.925.697
4. Phải trả người lao động	314	V.14	7.396.126.214	4.804.284.792
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	55.082.898.143	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	248.113.636	281.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	7.337.938.996	30.265.638.231
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	-	6.100.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.19a	13.670.885.204	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	15.487.061.039	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		6.247.808.416	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	2.261.000.000	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	3.986.808.416	17.853.089.620
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

NH
TƯ
HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH


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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		196.060.745.081	189.082.079.200
I. Vốn chủ sở hữu	410		196.060.745.081	189.082.079.200
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	82.184.560.000	73.381.380.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		82.184.560.000	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	10.875.121.836	7.183.838.355
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	23.844.134.482	29.359.932.082
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		20.556.752.082	29.359.932.082
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		3.287.382.400	-
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		355.476.758.489	364.566.988.810



TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2026


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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

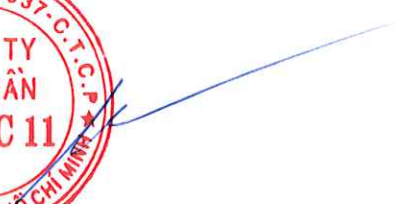
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	212.284.856.816	106.293.882.447
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		212.284.856.816	106.293.882.447
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	189.446.757.990	90.285.260.231
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		22.838.098.826	16.008.622.216
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	20.499.402.562	6.314.267.643
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	20.229.403.248	6.748.573.315
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	413.006.956
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	12.954.875.866	14.495.574.197
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.153.222.274	665.735.391
11. Thu nhập khác	31	VI.6	328.663.400	4.170.910.724
12. Chi phí khác	32		291.187.795	25.000.000
13. Lợi nhuận khác	40		37.475.605	4.145.910.724
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.190.697.879	4.811.646.115
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	1.545.208.607	914.702.623
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.645.489.272	3.896.943.492
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	849	382
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	849	382


Nguyễn Thị Hồng Thắm
Người lập


Hồ Thị Tuyền
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2026


Phạm Văn Đan Duy
Tổng Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh 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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(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	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		10.190.697.879	4.811.646.115
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9; V.10	2.588.091.992	2.275.832.830
- Các khoản dự phòng	03	V.2; V.7; V.19	(890.501.963)	(106.553.758)
- 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	(1.129.579.026)	(715.840.414)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		10.758.708.882	6.265.084.773
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.379.539.037)	(13.169.716.509)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		28.656.254.059	(3.913.988.030)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(10.271.941.855)	16.615.867.164
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		393.288.819	(305.746.051)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		33.405.268.777	(20.094.208.213)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(866.843.545)	(41.206.083)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20	(1.846.746.800)	(3.474.497.344)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		56.848.449.300	(18.118.410.293)
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		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	7.000.000.000
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	1.129.579.026	715.840.414
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.129.579.026	7.715.840.414

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh 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

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	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		-	-
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		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(6.100.000.000)	-
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		(6.100.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		51.878.028.326	(10.402.569.879)
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 năm	70	V.1	68.101.018.340	16.222.990.014

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Hồng Thắm
Người lập

Hồ Thị Tuyền
Kế toán trưởng



Phạm Văn Đan Duy
Tổng Giám đốc

34498:

NG TY

TOÁN V

A&

00A-7



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc 11 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. 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.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Doanh thu và lợi nhuận năm nay của Công ty tăng mạnh so với năm trước chủ yếu là do doanh thu từ hoạt động xây dựng phát sinh từ các dự án đã được nghiệm thu theo từng khối lượng công việc hoàn thành và lãi từ kinh doanh chứng khoán.

6. 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.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 94 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

1. 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.

2. 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

1. 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. 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.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

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 3 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.

Cổ tức của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chứng khoán kinh doanh đó. Cổ tức 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:



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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 năm tài chính.
- 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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.

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.

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 kỳ 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.

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 dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.
- 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 năm tài chính.

10. Các khoản dự phòng bảo hành 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 (năm trước là 3% - 5% trên chi phí dự toán 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 kỳ 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:

- 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.

S. C. T.
TNHH
À TƯ VẤN
C
P. HỒ C



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ tức được chia

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn. 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.

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 năm tài chính.
- 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. 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.

16. 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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:
 - 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.

17. 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.

18. 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.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	139.604.917	545.242.978
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	57.762.942.322	6.482.325.488
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	10.198.471.101	9.195.421.548
Cộng	68.101.018.340	16.222.990.014

2. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			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	5.358.829	5.439.500	-	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)
Cộng	5.358.829	5.439.500	-	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:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	793.937.292	70.628.966
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	(793.937.292)	723.308.326
Số cuối năm	-	793.937.292

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên liên quan	161.926.601	161.926.601
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	161.926.601	161.926.601
Phải thu các khách hàng khác	18.119.436.739	13.618.383.246
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 5 - Công trình Trường THCS Mạch Kiếm Hùng	4.193.367.120	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 5 - Công trình cải tạo các tuyến vỉa hè Quận 5	3.697.043.910	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Thương mại và Sản xuất MTH - 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 huyện Bình Chánh - Công trình Trường THCS Lê Minh Xuân 2	2.098.833.606	-
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực TP. Thủ Đức - Công trình Trường Tiểu học Khu phố 1	1.628.748.500	2.111.568.991
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH MTV	1.608.035.795	4.995.620.947
Các khách hàng khác	1.678.495.640	3.296.281.140
Cộng	18.281.363.340	13.780.309.847



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà		
Sài Gòn – là bên liên quan ⁽ⁱ⁾	27.400.514.406	27.400.514.406
Trả trước cho người bán khác	2.294.789.902	325.462.676
Cộng	29.695.304.308	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 (nay là Phường Phú Thuận, TP. Hồ Chí Minh). Đến thời điểm hiện tại Đảng Bộ vẫn đang chỉ đạo tiếp tục phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn thực hiện dự án này theo Nghị quyết Đảng Ủy Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV số 531/NQ/ĐU ngày 20 tháng 01 năm 2026.

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	129.522.714.269	183.098.223	126.672.463.032	183.098.223
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	20.115.238.000	-	16.120.238.000	-
Cá nhân có quan hệ mật thiết với thành viên chủ chốt	-	-	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 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
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	5.154.345.899	-	11.842.615.798	-
Tạm ứng cho nhân viên	3.326.668.301	-	6.797.820.491	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	44.723.709	-	53.728.483	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	444.628.990	-	534.151.605	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.338.324.899	-	4.456.915.219	-
Cộng	134.677.060.168	183.098.223	138.515.078.830	183.098.223



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	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	Từ 03 năm trở lên	833.191.490	-	Từ 03 năm trở lên	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	Từ 03 năm trở lên	1.111.833.334	-	Từ 03 năm trở lên	1.111.833.334	-
Các tổ chức và cá nhân khác						
Công ty TNHH Kỹ thuật Thương mại và Sản xuất MTH – Phải thu tiền bán vật liệu xây dựng	Từ 03 năm trở lên	3.214.912.168	133.644.757	Từ 03 năm trở lên	3.214.912.168	133.644.757
Chi nhánh Công ty Cổ phần Anh Ngữ Apax – Phải thu tiền thuê văn phòng	Từ 03 năm trở lên	861.522.850	733.162.500	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	861.522.850	733.162.500
Bà Trần Hoàng Khánh Vân – Phải thu tiền bán căn hộ	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	189.289.484	-		-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên – Phải thu tiền bán vật liệu xây dựng	Từ 03 năm trở lên	-	-	Từ 03 năm trở lên	346.260.164	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Nghi – Phải thu tiền bán căn hộ	Từ 03 năm trở lên	-	-	Từ 03 năm trở lên	90.458.155	-
Cộng		6.210.749.326	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:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.591.370.904	2.073.385.174
Trích lập dự phòng bổ sung	98.831.329	3.517.985.730
Xóa nợ	(346.260.164)	-
Số cuối năm	5.343.942.069	5.591.370.904

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		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	8.916.089.359	-	17.071.442.857	-
Thành phẩm	-	-	26.584.054.438	-
Cộng	8.947.042.795	-	43.686.450.731	-



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**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 năm	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 năm	81.038.592	-	-	81.038.592
Số cuối năm	1.877.174.213	690.000.000	686.462.272	3.253.636.485
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	3.565.698.014	-	-	3.565.698.014
Số cuối năm	3.484.659.422	-	-	3.484.659.422
<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
Tăng từ thành phẩm chuyển sang (*)	26.810.125.157		
Thanh lý trong năm	(23.857.037.644)	(3.130.066.364)	
Khấu hao trong năm		2.507.053.400	
Số cuối năm	114.337.671.434	18.932.360.960	95.405.310.474

(i) Tăng theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 20/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 9 năm 2025.

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 năm tài chính 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 năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Cửa hàng 418 Hồng Bàng, Phường Minh Phụng, TP. Hồ Chí Minh	3.279.769.109	1.644.021.783	1.635.747.326
Các tầng thương mại Cao ốc Res 11	41.046.793.454	9.668.800.235	31.377.993.219
Các căn hộ tại Cao ốc Res Green	26.810.125.157	487.235.354	26.322.889.803
Các tầng thương mại Cao ốc Res Green	43.200.983.714	7.132.303.588	36.068.680.126
Cộng	114.337.671.434	18.932.360.960	95.405.310.474



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê	13.703.454.814	11.452.659.381
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	3.731.539.349	4.268.295.287

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Thiết bị Xây dựng Hùng Sơn	1.900.731.905	2.561.665.401
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại B.C.V	1.857.787.959	1.712.570.558
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
Các nhà cung cấp khác	33.597.830.714	9.797.888.603
Cộng	37.968.380.800	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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước của các bên liên quan	3.927.000.000	3.927.000.000
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
Trả trước của các khách hàng khác	11.459.717.725	30.488.090.383
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 11 - Công trình Trường Tiểu học Phú Thọ	7.590.479.481	-
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp - Công trình Cầu lạc bộ Boi lặn Phú Thọ	2.865.238.244	-
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực huyện Bình Chánh - Công trình Trường THCS Lê Minh Xuân 2	-	12.725.634.364
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 5 - Công trình Trường Mạch Kiếm Hùng	-	12.467.000.000
Các khách hàng trả trước cho dự án Phú Mỹ	990.000.000	1.980.000.000
Các khách hàng khác	14.000.000	3.315.456.019
Cộng	15.386.717.725	34.415.090.383

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Cần trừ với số đã tạm nộp</u>	<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>		<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	9.250.648	-	3.549.009.093	(2.740.586.634)	(1.441.255.989)	-	623.582.882
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	222.666.066	1.545.208.607	(866.843.545)	-	455.698.996	-
Thuế thu nhập cá nhân	110.675.049	-	868.857.063	(845.147.873)	-	134.384.239	-
Tiền thuê đất	-	-	142.494.762	(142.494.762)	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	11.537.027	(11.537.027)	-	-	-
Cộng	119.925.697	222.666.066	6.117.106.552	(4.606.609.841)	(1.441.255.989)	590.083.235	623.582.882

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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% |

Năm 2025 Công ty được áp dụng thuế suất giá trị gia tăng 8% đối với một số hàng hóa, dịch vụ theo quy định tại Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn các Nghị quyết số Nghị quyết 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ 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:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	10.190.697.879	4.811.646.115
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	576.312.263	70.000.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	10.767.010.142	4.881.646.115
Thu nhập được miễn thuế	(400.048.900)	(308.133.000)
Thu nhập tính thuế	10.366.961.242	4.573.513.115
Trong đó:		
- Hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 20%)	-	1.204.500.733
- Hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 10%)	5.281.836.416	(132.892.606)
- Hoạt động kinh khác	5.085.124.826	3.501.904.988
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	2.073.392.249	914.702.623
Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông	(528.183.642)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	1.545.208.607	914.702.623

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.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Nghị định 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tiền thuê đất

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

Phí, lệ phí và các khoản phải nộp 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 sản giao dịch: 222,65 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực hoạt động kinh doanh nhà: Không trích lương.
- 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: trích 30% lợi nhuận kinh doanh chứng khoán làm quỹ lương kế hoạch.

Đối với lĩnh vực tư vấn và môi giới bất động sản: trong trường hợp có phát sinh doanh thu từ các hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản,... đề nghị đơn giá tiền lương được áp dụng như đơn giá của lĩnh vực cho thuê nhà, mặt bằng là 222,65 VND trên 1.000 VND doanh thu.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	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
Chi phí lãi trả chậm từ góp vốn dự án Phú Mỹ ⁽ⁱⁱ⁾	10.946.355.153	-
Trích trước chi phí nhân công, vật tư - Công trình Trường THCS Mạch Kiếm Hùng	1.250.751.873	-
Trích trước chi phí Hệ thống đỗ xe Cao ốc Thoại Ngọc Hầu	794.788.062	794.788.062
Trích trước chi phí Công trình Trường Mầm non 12	-	1.334.083.722
Trích trước chi phí Công trình Trường Nguyễn Hiền	-	455.685.110
Trích trước chi phí bảo hành	-	183.656.853
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	49.750.000	47.250.000
Cộng	55.082.898.143	44.856.716.802

- ⁽ⁱ⁾ Khoản trích trước chi phí chuyển nhượng dự án Phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh (trước đây là Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh) 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (ii) Công ty huy động vốn góp của một số cá nhân mua đất nền dự án Phú Mỹ với tổng số tiền huy động tới ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 4.917.000.000 VND. Theo biên bản làm việc với bên mua (hàng năm), do thời gian bàn giao sản phẩm của chủ đầu tư không đúng như dự kiến nên các bên thống nhất kéo dài thời hạn giao đất theo thời gian giao sản phẩm của chủ đầu tư. Trong trường hợp khách hàng không nhận đất và có nhu cầu rút vốn sẽ được nhận lại tiền góp vốn cộng thêm tiền lãi phát sinh bằng lãi suất huy động 1 tháng của Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (HD Bank) theo từng thời điểm cộng lãi suất chênh lệch (nếu có) theo biên bản làm việc mỗi năm.

Dự án Phú Mỹ đã được triển khai trong thời gian dài nhưng đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn chưa hoàn thành nghiệm thu. Trong trường hợp dự án Phú Mỹ không thể bàn giao, Công ty có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi phát sinh từ các khoản vốn góp này đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 với số tiền 10.946.355.153 VND.

Ngày 25 tháng 12 năm 2025 và ngày 29 tháng 12 năm 2025 các cá nhân góp vốn đã có đơn xin rút vốn góp và lãi khi có nhu cầu. Theo biên bản làm việc giữa 2 bên, Ban Tổng Giám đốc đã phê duyệt tờ trình số 25/TTr-D11-KT ngày 31 tháng 12 năm 2025 về việc trích trước chi phí lãi vay dự trả theo hợp đồng huy động vốn góp với các cá nhân này với số tiền 10.946.355.153 VND vào kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025.

Ngày 03 tháng 02 năm 2026, ngày 07 tháng 02 năm 2026 và ngày 10 tháng 02 năm 2026, Công ty đã nhận được Đơn rút vốn của các cá nhân trên. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã hoàn vốn, trả lãi phát sinh và thanh lý hợp đồng với các cá nhân tham gia góp vốn này.

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 năm	Số đầu năm
Phải trả của các bên liên quan	-	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
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	7.337.938.996	29.026.084.676
Bà Huỳnh Kim Nhung – Tiền thi công cho đội	2.606.764.885	2.336.989.177
Ông Ứng Nho Cường – Tiền thi công cho đội	856.146.425	826.146.425
Nhận ký quỹ cho thuê căn hộ Cao ốc Thoại Ngọc Hầu	470.000.000	375.000.000
Cổ tức phải trả	90.618.040	90.618.040
Nhận ký quỹ ngắn hạn khác	1.784.388.682	1.169.162.500
Nhận ký quỹ cho thuê căn hộ Chung cư Thới Bình	-	13.844.365.301
Vay ký quỹ Công ty TNHH Chứng khoán NH Việt Nam	-	9.259.965.792
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.530.020.964	1.123.837.441
Cộng	7.337.938.996	30.265.638.231

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.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**18. Vay ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan ⁽ⁱ⁾</i>		
Ông Trần Hồng Phúc	-	3.000.000.000
Bà Trần Ngọc Như Quỳnh	-	1.400.000.000
Bà Trần Thị Kim Phụng	-	1.200.000.000
Ông Phạm Quốc Việt	-	500.000.000
Cộng	-	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. Công ty đã thanh toán toàn bộ gốc vay trong năm 2025.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.100.000.000	6.100.000.000
Số tiền vay đã trả trong năm	(6.100.000.000)	-
Số cuối năm	-	6.100.000.000

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:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	4.385.043.565
Kết chuyển từ dự phòng phải trả dài hạn	13.793.911.979	-
Số sử dụng trong năm	(123.026.775)	(242.132.841)
Số hoàn nhập	-	(4.142.910.724)
Số cuối năm	13.670.885.204	-

19b. Dự phòng phải trả dài hạn

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	17.853.089.620	17.815.893.869
Tăng do trích lập trong năm	-	194.601.751
Số sử dụng trong năm	(72.369.225)	(157.406.000)
Kết chuyển sang dự phòng phải trả ngắn hạn	(13.793.911.979)	-
Số cuối năm	3.986.808.416	17.853.089.620

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	8.959.915.650	844.548.927	(666.000.000)	9.138.464.577
Quỹ phúc lợi	4.844.910.100	422.274.464	(398.724.300)	4.868.460.264
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	1.862.158.698	400.000.000	(782.022.500)	1.480.136.198
Cộng	15.666.984.448	1.666.823.391	(1.846.746.800)	15.487.061.039



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 năm trước	-	-	-	3.896.943.492	3.896.943.492
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	7.861.730.000	-	-	(7.861.730.000)	-
Trích lập các quỹ	-	369.694.349	-	(924.235.873)	(554.541.524)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	-	-	-	(200.000.000)	(200.000.000)
Chi khác	-	-	-	(135.000.000)	(135.000.000)
Số dư cuối năm trước	<u>73.381.380.000</u>	<u>79.156.928.763</u>	<u>7.183.838.355</u>	<u>29.359.932.082</u>	<u>189.082.079.200</u>
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 năm nay	-	-	-	8.645.489.272	8.645.489.272
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	8.803.180.000	-	-	(8.803.180.000)	-
Trích lập các quỹ	-	-	3.691.283.481	(5.158.106.872)	(1.466.823.391)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	-	-	-	(200.000.000)	(200.000.000)
Số dư cuối năm nay	<u>82.184.560.000</u>	<u>79.156.928.763</u>	<u>10.875.121.836</u>	<u>23.844.134.482</u>	<u>196.060.745.081</u>

21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn	16.437.650.000	14.676.480.000
Các cổ đông khác	65.746.910.000	58.704.900.000
Cộng	<u>82.184.560.000</u>	<u>73.381.380.000</u>

21c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.218.456	7.338.138
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.218.456	7.338.138
- Cổ phiếu phổ thông	8.218.456	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	8.218.456	7.338.138
- Cổ phiếu phổ thông	8.218.456	7.338.138
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

21d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục chia cổ tức năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2025 với số tiền là 8.803.180.000 VND



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Việc chi trả cổ tức được thực hiện thông qua hình thức phát hành cổ phiếu bổ sung vốn điều lệ. Ngày 29 tháng 9 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 21/NQ-HĐQT về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức như sau:

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 880.318 cổ phiếu
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:12. Cổ đông có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách, mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền nhận cổ tức, cứ 100 quyền sẽ được nhận 12 cổ phiếu mới. Số cổ phiếu được phát hành thêm sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị, phần thập phân (nếu có) sẽ bị loại bỏ.
- Hạn chế chuyển nhượng: không có
- Thời gian thực hiện: thủ tục chi trả cổ tức đã được thực hiện tại Nghị quyết 21/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 9 năm 2025 để tăng vốn điều lệ.

Ngày 04 tháng 10 năm 2025, Công ty đã được Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 15 về việc tăng vốn điều lệ từ 73.381.380.000 VND lên 82.184.560.000 VND.

Đại hội đồng cổ đông năm 2023, năm 2024 và năm 2025 cũng thông qua phương án chia cổ tức năm 2022 và 2023 bằng cổ phiếu với tỷ lệ lần lượt là 10% và 6% để tăng vốn điều lệ tương đương với số lượng là 821.871 và 542.435 cổ phiếu phát hành bằng mệnh giá, 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.

Trong năm, 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 năm nay (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 và Ban kiểm soát	200.000.000	200.000.000	-

Đồng thời, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên này, Công ty thông qua phương án chia cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 6% để tăng vốn điều lệ tương đương với số lượng là 574.981 cổ phiếu, 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.

Ngoài ra, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 13 tháng 11 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 28/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty cũng phân phối lợi nhuận 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	1.266.823.391
• Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	200.000.000
• Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	3.691.283.481
Cộng	5.358.106.872



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý

Khoản nợ phải thu tiền bán vật liệu xây dựng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên với số tiền 346.260.164 VND đã được xóa sổ do công ty này đang gặp khó khăn về tài chính.

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động xây dựng	166.459.570.500	83.346.054.473
Doanh thu kinh doanh bất động sản	27.521.289.823	6.629.853.240
Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	16.207.818.077	14.203.733.880
Doanh thu bán hàng hóa	-	91.278.840
Doanh thu khác	2.096.178.416	2.022.962.014
Cộng	212.284.856.816	106.293.882.447

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

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hoạt động xây dựng	161.944.823.728	81.400.107.199
Giá vốn kinh doanh bất động sản	21.708.666.049	3.764.176.231
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	3.731.539.349	2.992.163.101
Giá vốn hoạt động bán hàng hóa	-	91.278.840
Giá vốn của hoạt động khác	2.061.728.864	2.037.534.860
Cộng	189.446.757.990	90.285.260.231

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	729.530.126	407.707.414
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	17.543.256	15.444.626
Lãi chậm thanh toán	35.335.351	97.080.491
Cổ tức được chia	400.048.900	308.133.000
Lãi kinh doanh chứng khoán	19.316.944.929	5.485.902.112
Cộng	20.499.402.562	6.314.267.643

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi trả chậm	13.165.655.517	4.225.741.748
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(793.937.292)	723.308.326
Lỗ kinh doanh chứng khoán	7.857.685.023	1.799.523.241
Cộng	20.229.403.248	6.748.573.315



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	9.996.506.231	7.345.147.293
Chi phí vật liệu, bao bì	55.020.616	47.009.442
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	108.197.400	243.226.092
Chi phí khấu hao tài sản cố định	81.038.592	136.894.258
Phí, lệ phí	517.930.641	274.328.782
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	98.831.329	3.517.985.730
Chi phí dịch vụ mua ngoài	209.263.810	84.464.625
Chi phí khác	1.888.087.247	2.846.517.975
Cộng	12.954.875.866	14.495.574.197

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	145.000.000	28.000.000
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình Res 11	-	4.142.910.724
Thu nhập khác	183.663.400	-
Cộng	328.663.400	4.170.910.724

7. Lãi trên cổ phiếu

7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.645.489.272	3.896.943.492
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	(1.666.823.391)	(754.541.524)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	6.978.665.881	3.142.401.968
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	8.218.456	8.218.456
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	849	382

Ngày 29 tháng 9 năm 2025 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 năm trước giảm từ 428 VND xuống còn 382 VND.

7b. Thông tin khác

Như đã trình bày tại thuyết minh số V.21d, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua các phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2022, 2023 và 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 2022, 2023 và 2024 được chấp thuận thì lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu của Công ty sẽ thay đổi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.645.489.272	3.896.943.492
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	(1.666.823.391)	(754.541.524)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	6.978.665.881	3.142.401.968
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	10.157.743	10.157.743
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	687	309



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	99.925.307.641	59.360.155.831
Chi phí nhân công	54.136.037.650	31.814.030.843
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.588.091.992	2.275.832.830
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.492.527.368	8.064.390.905
Chi phí khác	5.395.649.658	7.353.356.612
Cộng	172.537.614.309	108.867.767.021

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 năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	14.677.050.796	13.791.363.260
Trên 01 năm đến 05 năm	19.355.335.299	28.546.132.810
Trên 05 năm	1.405.096.770	768.213.270
Cộng	35.437.482.864	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:

	Năm nay	Năm trước
Ủy quyền mua đất – Bà Trần Thị Kim Loan	3.995.000.000	16.120.238.000
Hoàn trả lại tiền góp vốn dự án Khu dân cư Phú Mỹ	-	1.760.000.000
Ủy quyền mua đất – Ông Nguyễn Khắc Giang	-	489.534.000

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là giá thỏa thuận.

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.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.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Tiền lương	Phụ cấp	Thưởng	Tổng thu nhập
Năm nay				
Bà Trần Thị Kim Huệ – Chủ tịch Hội đồng quản trị	139.545.500	26.100.000	427.600.000	593.245.500
Ông Lê Thành Nhơn – Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	322.900.000	322.800.000
Ông Phạm Văn Đan Duy – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	108.695.800	26.000.000	394.400.000	529.095.800
Ông Nguyễn Khắc Giang – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	141.353.800	10.650.000	251.000.000	403.003.800
Ông Đặng Phước Trí – Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	13.500.000	13.500.000
Bà Huỳnh Thị Yến Nhi – Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 4 năm 2025)	22.425.850	6.100.000	74.605.000	103.130.850
Bà Hồ Thị Tuyền – Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 4 năm 2025)	95.669.137	19.600.000	100.425.250	215.694.387
Ông Trần Quốc Hùng – Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	87.300.000	87.300.000
Ông Dư Thân Danh – Thành viên Hội đồng quản trị	89.651.421	60.000.000	254.000.000	403.651.421
Ông Võ Hữu Tâm – Phó Tổng Giám đốc	123.594.650	39.590.000	217.880.000	381.064.650
Bà Nguyễn Minh Hiền – Trưởng Ban kiểm soát	60.000.650	25.700.000	171.580.000	257.280.650
Bà Huỳnh Đỗ Trà My – Thành viên Ban kiểm soát	65.628.365	37.074.000	145.980.000	248.682.365
Bà Nguyễn Thị Minh Diệp – Thành viên Ban kiểm soát	63.787.550	25.300.000	129.770.500	218.858.050
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV – Do Ông Đặng Phước Trí làm đại diện	-	-	72.000.000	72.000.000
Cộng	910.352.723	276.114.000	2.662.840.750	3.849.307.473
Năm trước				
Bà Trần Thị Kim Huệ – Chủ tịch Hội đồng quản trị	109.008.000	26.250.000	520.620.000	655.878.000
Ông Lê Thành Nhơn – Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	353.000.000	353.000.000
Ông Phạm Văn Đan Duy – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	113.726.000	25.900.000	519.590.000	659.216.000
Ông Nguyễn Khắc Giang – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	127.029.000	16.950.000	402.386.000	546.365.000
Ông Đặng Phước Trí – Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	21.200.000	21.200.000
Bà Huỳnh Thị Yến Nhi - Kế toán trưởng	94.777.200	25.950.000	247.720.000	368.447.200
Ông Trần Quốc Hùng – Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	95.000.000	95.000.000
Ông Dư Thân Danh – Thành viên Hội đồng quản trị	97.634.595	55.000.000	243.842.500	396.477.095
Ông Võ Hữu Tâm – Phó Tổng Giám đốc	106.204.400	38.120.000	320.130.000	464.454.400
Bà Nguyễn Minh Hiền – Trưởng Ban kiểm soát	60.535.980	26.000.000	218.630.000	305.165.980
Bà Huỳnh Đỗ Trà My – Thành viên Ban kiểm soát	60.843.180	33.552.000	209.030.000	303.425.180
Bà Nguyễn Thị Minh Diệp – Thành viên Ban kiểm soát	59.133.480	25.850.000	175.630.000	260.613.480
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV – Do Ông Đặng Phước Trí làm đại diện	-	-	92.000.000	92.000.000
Cộng	828.891.835	273.572.000	3.418.778.500	4.521.242.335



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 (không phải là thành viên quản lý chủ chốt) 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 – TNHH MTV	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 liên kết 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,...

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

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.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngoài các sự kiện liên quan đến chia cổ tức năm 2022, 2023 và 2024 đã nêu ở thuyết minh số V.21d, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Hồng Thắm
Người lập

Hồ Thị Tuyên
Kế toán trưởng



Phạm Văn Đan Duy
Tổng Giám đốc

0044
ÔNG
TOÁ
A
HÒA



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

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

Phụ lục: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Năm nay	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	166.459.570.500	27.521.289.823	18.303.996.493	-	212.284.856.816
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	166.459.570.500	27.521.289.823	18.303.996.493	-	212.284.856.816
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	4.514.746.772	5.812.623.774	12.510.728.280	-	22.838.098.826
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(12.954.875.866)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					9.883.222.960
Doanh thu hoạt động tài chính					20.499.402.562
Chi phí tài chính					(20.229.403.248)
Thu nhập khác					328.663.400
Chi phí khác					(291.187.795)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(1.545.208.607)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					8.645.489.272
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	-	-
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	-	2.588.091.992	-	2.588.091.992
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-	-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Phụ lục : Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài giữa các bộ phận	83.346.054.473	6.629.853.240	16.317.974.734	-	106.293.882.447
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	83.346.054.473	6.629.853.240	16.317.974.734	-	106.293.882.447
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	1.945.947.274	2.865.677.009	11.196.997.933	-	16.008.622.216
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(14.908.581.153)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					1.100.041.063
Doanh thu hoạt động tài chính					6.314.267.643
Chi phí tài chính					(6.748.573.315)
Thu nhập khác					4.170.910.724
Chi phí khác					(25.000.000)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(914.702.623)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					3.896.943.492
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	-	-
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	-	2.275.832.830	-	2.275.832.830
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	3.517.985.730	(4.142.910.724)	-	-	(624.924.994)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Phụ lục : Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	24.467.861.628	157.628.579.735	108.394.299.144	-	290.490.740.507
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	64.986.017.982
Tổng tài sản					355.476.758.489
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	54.970.469.989	77.954.204.859	3.018.068.072	-	135.942.742.920
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	23.473.270.488
Tổng nợ phải trả					159.416.013.408
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	17.076.960.297	199.192.498.386	102.833.265.818	-	319.102.724.501
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	45.464.264.309
Tổng tài sản					364.566.988.810
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	66.524.667.251	78.569.389.042	9.799.658.380	-	154.893.714.673
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	20.591.194.937
Tổng nợ phải trả					175.484.909.610

Nguyễn Thị Hồng Thắm
Người lập

Hồ Thị Tuyền
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2026

Phạm Văn Đan Duy
Tổng Giám đốc

