



Tp Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Địa ốc 11 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 1 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 1 năm 2026:

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

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

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

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

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

☐

Có

☒

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐

Có

☐

Không

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

☐

Có

☒

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐

Có

☐

Không

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



Có



Không

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



Có



Không

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



Có



Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:



Có



Không

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

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2026.

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

- Nội dung giao dịch:

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

- Ngày hoàn thành giao dịch:

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

Đại diện tổ chức



Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 1 năm 2026;
- Văn bản giải trình.



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

Phạm Văn Đan Duy



Số : **30/** D11-KT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2026

V/v : Giải trình kết quả lợi nhuận sau thuế quý
01/2026 so với quý 01/2025

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

1. Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**
2. Mã chứng khoán: D11
3. Địa chỉ trụ sở chính: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP HCM
4. Điện thoại: 028- 39634001
5. Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Khắc Giang
6. Nội dung của thông tin công bố:
 - 6.1. Báo cáo tài chính quý 01 năm 2026
 - 6.2. Nội dung giải trình : Chênh lệch lợi nhuận sau thuế quý 01/2026 giảm 51,91% so với quý 01/2025 (tương đương giảm 1.366.479.032 đ), chi tiết như sau :

ĐVT : VNĐ

Chỉ tiêu	Quý 01/2026	Quý 1/2025	Chênh lệch	Tỷ lệ
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(3)/(2)
Chi phí tài chính	3.008.404.786	664.941.833	2.343.462.953	352,43%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.266.087.664	2.632.566.696	(1.366.479.032)	(51,91%)

- Kết quả lợi nhuận sau thuế quý 01/2026 giảm so với quý 01/2025: là do chi phí tài chính tăng như bảng tính trên.

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu.



Phạm Văn Đan Duy

CÔNG TY: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân - phường Bình Thới - TP Hồ Chí Minh

Tel: 38587107 Fax: 39636186

Báo cáo tài chính**Quý 1 năm tài chính 2026****BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 01 NĂM 2026**

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		20.511.872.650	23.548.599.699	20.511.872.650	23.548.599.699
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		20.511.872.650	23.548.599.699	20.511.872.650	23.548.599.699
4. Giá vốn hàng bán	11		16.482.009.158	20.249.073.359	16.482.009.158	20.249.073.359
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.029.863.492	3.299.526.340	4.029.863.492	3.299.526.340
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-		
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		2.435.651.308	2.304.493.387	2.435.651.308	2.304.493.387
8. Chi phí tài chính	23		3.008.404.786	664.941.833	3.008.404.786	664.941.833
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.874.500.434	1.653.989.278	1.874.500.434	1.653.989.278
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.582.609.580	3.285.088.616	1.582.609.580	3.285.088.616
12. Thu nhập khác	31		-	-	-	-
13. Chi phí khác	32		-	-	-	-
14. Lợi nhuận khác	40		-	-	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.582.609.580	3.285.088.616	1.582.609.580	3.285.088.616
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		316.521.916	652.521.920	316.521.916	652.521.920
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.266.087.664	2.632.566.696	1.266.087.664	2.632.566.696
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		154	320	154	320
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)	71		154	320	154	320

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hồng Thắm

Kế toán trưởng

Hồ Thị Tuyền

TPHCM, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Phạm Văn Đan Duy

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		224.400.324.838	256.586.788.593
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	15.570.356.364	68.101.018.340
1. Tiền	111		3.871.885.263	57.902.547.239
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.698.471.101	10.198.471.101
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		26.864.558.951	5.358.829
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	27.518.297.717	5.358.829
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	(653.738.766)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.3	1.600.000.000	1.600.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124	V.3	(1.600.000.000)	(1.600.000.000)
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		171.386.235.223	178.909.785.747
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	13.255.726.341	18.281.363.340
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	29.199.653.006	29.695.304.308
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.6	132.674.797.945	134.677.060.168
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.7, V.3	(3.743.942.069)	(3.743.942.069)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		9.601.004.248	8.947.042.795
1. Hàng tồn kho	141	V.8	9.601.004.248	8.947.042.795
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		978.170.052	623.582.882
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.13	978.170.052	623.582.882
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-



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 QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		98.319.795.686	98.889.969.896
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 dài hạn khác	215		-	-
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.464.399.774	3.484.659.422
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	3.464.399.774	3.484.659.422
- Nguyên giá	222		6.738.295.907	6.738.295.907
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.273.896.133)	(3.253.636.485)
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. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.10	94.855.395.912	95.405.310.474
- Nguyên giá	241		114.337.671.434	114.337.671.434
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(19.482.275.522)	(18.932.360.960)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-

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 QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
VI. Tài sản dài hạn khác	270		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	271		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		322.720.120.524	355.476.758.489
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		125.393.287.779	159.416.013.408
I. Nợ ngắn hạn	310		119.266.379.136	153.168.204.992
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	16.019.506.411	37.968.380.800
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	14.445.323.015	15.386.717.725
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		90.618.040	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	171.245.066	590.083.235
5. Phải trả người lao động	315	V.14	4.436.294.905	7.396.126.214
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	44.438.737.499	55.082.898.143
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.16	651.735.036	248.113.636
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17a	10.363.059.148	7.337.938.996
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18	-	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.18a	13.657.924.977	13.670.885.204
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.19	14.991.935.039	15.487.061.039
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		6.126.908.643	6.247.808.416
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.17b	2.141.000.000	2.261.000.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.18b	3.985.908.643	3.986.808.416
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

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 QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		197.326.832.745	196.060.745.081
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	82.184.560.000	82.184.560.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		82.184.560.000	82.184.560.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	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		79.156.928.763	79.156.928.763
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		10.875.121.836	10.875.121.836
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		25.110.222.146	23.844.134.482
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		23.844.134.482	23.844.134.482
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		1.266.087.664	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		322.720.120.524	355.476.758.489

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2026

Nguyễn Thị Hồng Thắm
Người lập

Hồ Thị Tuyền
Kế toán trưởng



Phạm Văn Đan Duy
Người đại diện theo pháp luật



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 QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.582.609.580	3.285.088.616
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9; V.10	570.174.210	554.994.291
- Các khoản dự phòng	03	V.2; V.7; V.19	2.239.878.766	(58.194.000)
- 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, tài chính	05	VI.3	(137.396.710)	(27.110.958)
- Chi phí đi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.255.265.846	3.754.777.949
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		5.568.963.354	3.111.152.775
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(653.961.453)	9.792.882.843
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(33.229.285.699)	(7.630.335.407)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		-	(175.467.441)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(27.512.938.888)	(5.707.143.592)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(600.975.846)	(214.321.625)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20	(495.126.000)	(1.492.004.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(52.668.058.686)	1.439.540.602
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		-	-
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	137.396.710	27.110.958
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		137.396.710	27.110.958

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 QUÝ 01


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)


CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ 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	-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(52.530.661.976)	1.466.651.560
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	68.101.018.340	16.222.990.014
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	15.570.356.364	17.689.641.574

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2026


Nguyễn Thị Hồng Thắm
Người lập


Hồ Thị Tuyền
Kế toán trưởng




Phạm Văn Đan Duy
Người đại diện theo pháp luật



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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 kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Doanh thu và lợi nhuận kỳ này của Công ty giảm so với kỳ này năm trước chủ yếu là do giảm doanh thu 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 kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 89 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 94 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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 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.

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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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. Các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

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 chính 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:

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo 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 QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

5. Hàng tồn kho

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

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

Giá gốc hàng tồn kho được tính như sau:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong 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 dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Tài sản thuê hoạt động

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

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

10. Các khoản dự phòng 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.

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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

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

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

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

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

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

15. Các khoản chi phí

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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 kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	48.311.734	139.604.917
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.823.573.529	57.762.942.322
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	11.698.471.101	10.198.471.101
Cộng	15.570.356.364	68.101.018.340

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	7.810.558.951	7.940.686.750	-	5.358.829	5.439.500	-
Ngân hàng TMCP Á Châu	2.375.833.333	2.355.000.000	(20.833.333)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	3.634.213.999	3.460.000.000	(174.213.999)	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco VN	1.716.795.455	1.624.000.000	(92.795.455)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	3.723.500.000	3.465.000.000	(258.500.000)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	8.257.395.979	8.150.000.000	(107.395.979)	-	-	-
Cộng	27.518.297.717	26.994.686.750	(653.738.766)	5.358.829	5.439.500	-

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	-	793.937.292
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	653.738.766	-
Số cuối năm	653.738.766	793.937.292

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<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)	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)	600.000.000	(600.000.000)
Cộng	1.600.000.000	(1.600.000.000)	1.600.000.000	(1.600.000.000)

4. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải thu bên liên quan</i>	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
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	13.093.799.740	18.119.436.739
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 5 - Công trình Trường THCS Mạch Kiếm Hùng	2.096.683.560	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	4.282.604.342	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	650.753.000	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	1.628.748.500
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH MTV	-	1.608.035.795
Các khách hàng khác	1.220.098.170	1.678.495.640
Cộng	13.255.726.341	18.281.363.340

5. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	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	1.799.138.600	2.294.789.902
Cộng	29.199.653.006	29.695.304.308

- ⁽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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	129.522.714.269	183.098.223	129.522.714.269	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	-	20.115.238.000	-
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
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	3.152.083.676	-	5.154.345.899	-
Tạm ứng cho nhân viên	1.374.783.340	-	3.326.668.301	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-	44.723.709	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-	444.628.990	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.777.300.336	-	1.338.324.899	-
Cộng	132.674.797.945	183.098.223	134.677.060.168	183.098.223

7. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối kỳ		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các bên liên quan						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn – Phải thu tiền bán hàng, cho vay, lãi cho vay và lãi chậm thanh toán	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	-	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	189.289.484	-
Cộng		6.210.749.326	866.807.257		6.210.749.326	866.807.257

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	5.343.942.069	5.591.370.904
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Xóa nợ	-	-
Số cuối kỳ	5.343.942.069	5.591.370.904

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	30.953.436	-	30.953.436	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	9.570.050.812	-	8.916.089.359	-
Thành phẩm	-	-	-	-
Cộng	9.601.004.248	-	8.947.042.795	-

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	5.361.833.635	690.000.000	686.462.272	6.738.295.907
Số cuối kỳ	5.361.833.635	690.000.000	686.462.272	6.738.295.907
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	803.412.869	690.000.000	686.462.272	2.179.875.141
Chờ thanh lý	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	1.877.174.213	690.000.000	686.462.272	3.253.636.485
Khấu hao trong kỳ	20.259.648	-	-	20.259.648
Số cuối kỳ	1.897.433.861	690.000.000	686.462.272	3.273.896.133
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	3.484.659.422	-	-	3.484.659.422
Số cuối kỳ	3.464.399.774	-	-	3.464.399.774
<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	114.337.671.434	18.932.360.960	95.405.310.474
Khấu hao trong kỳ		549.914.562	
Số cuối năm	114.337.671.434	19.482.275.522	94.855.395.912

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

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Cửa hàng 418 Hồng Bàng, Phường Minh Phụng, TP. Hồ Chí Minh	3.279.769.109	1.676.824.152	1.602.944.957
Các tầng thương mại Cao ốc Res 11	41.046.793.454	9.851.230.427	31.195.563.027
Các căn hộ tại Cao ốc Res Green	26.810.125.157	621.535.799	26.188.589.358
Các tầng thương mại Cao ốc Res Green	43.200.983.714	7.332.685.144	35.868.298.570
Cộng	114.337.671.434	19.482.275.522	94.855.395.912

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê	3.129.472.292	2.893.508.966
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	649.012.916	866.506.798

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Thiết bị Xây dựng Hùng Sơn	383.540.000	1.900.731.905
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại B.C.V	1.857.787.959	1.857.787.959
Công ty Cổ phần Homedoor Vina	612.030.222	612.030.222
Công ty TNHH ĐT TM XD Nam An	1.552.674.330	-
Công ty TNHH Kính XD Minh Phát	1.061.978.893	-
Các nhà cung cấp khác	10.551.495.007	33.597.830.714
Cộng	16.019.506.411	37.968.380.800

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 kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	-	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
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	14.445.323.015	11.459.717.725
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 11 - Công trình Trường Tiểu học Phú Thọ	7.417.033.604	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 Bơi lội Phú Thọ	6.888.124.411	2.865.238.244
Các khách hàng trả trước cho dự án Phú Mỹ	-	990.000.000
Các khách hàng khác	140.165.000	14.000.000
Cộng	14.445.323.015	15.386.717.725

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong kỳ</u>		<u>Cấn trừ với số đã tạm nộp</u>	<u>Số cuối kỳ</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	-	623.582.882	(77.199.511)	-	(257.787.276)	-	958.569.669
Thuế thu nhập doanh nghiệp	455.698.996	-	316.521.916	(600.975.846)	-	171.245.066	-
Thuế thu nhập cá nhân	134.384.239	-	658.132.129	(812.116.751)	-	-	19.600.383
Tiền thuê đất	-	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	590.083.235	623.582.882	897.454.534	(1.413.092.597)	(257.787.276)	171.245.066	978.170.052

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 QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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 là 10% Năm 2026 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 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 kỳ được dự tính như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.582.609.580	3.285.088.616
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	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	1.582.609.580	3.285.088.616
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	1.582.609.580	3.285.088.616
Trong đó:		
- Hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 20%)	-	-
- Hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 10%)	-	44.958.034
- Hoạt động kinh khác	1.582.609.580	3.240.130.582
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	316.521.916	657.017.723
Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông	-	(4.495.803)
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	316.521.916	652.521.920

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

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 131,1 m² tại 418 Hồng Bàng, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

Đơn giá tiền lương năm 2026 được tạm tính theo đơn giá tiền lương được duyệt năm 2025 (đối với bộ phận gián tiếp) như sau:

- Đối với lĩnh vực xây lắp: trích 30% phần Công ty thu sau khi trừ chi phí thi công công trình do Công ty trúng thầu.
- Đối với lĩnh vực cho thuê nhà kho và hoạt động từ sàn giao dịch: 222,65 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực hoạt động kinh doanh nhà: 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.
- 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 kỳ	Số đầu năm
Trích trước chi phí chuyển nhượng dự án An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	42.041.253.055	42.041.253.055
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 CLB bơi lội Phú Thọ	1.590.446.382	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	12.250.000	49.750.000
Cộng	44.438.737.499	55.082.898.143

(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.

(ii) Công ty huy động vốn góp của một số cá nhân mua đất nền dự án Phú Mỹ, 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 chờ phân bổ ngắn hạn

Tiền cho thuê mặt bằng thu trước.

17. Phải trả khác

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả của các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	10.363.059.148	7.337.938.996
Bà Huỳnh Kim Nhung – Tiền thi công cho đội	664.608.469	2.606.764.885
Ông Ưng Nho Cường – Tiền thi công cho đội	830.899.203	856.146.425
Nhận ký quỹ cho thuê căn hộ Cao ốc Thoại Ngọc Hầu	450.000.000	470.000.000
Cổ tức phải trả	-	90.618.040
Nhận ký quỹ ngắn hạn khác	1.904.388.682	1.784.388.682
Vay ký quỹ Công ty TNHH Chứng khoán NH Việt Nam	2.680.515.555	-
Vay ký quỹ Công ty TNHH Chứng khoán Rồng Việt	2.266.511.123	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.566.136.116	1.530.020.964
Cộng	10.363.059.148	7.337.938.996

17b. Phải trả dài hạn khác

Ký quỹ cho thuê căn hộ và mặt bằng.

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

18. Dự phòng phải trả**18a. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	13.670.885.204	-
Kết chuyển từ dự phòng phải trả dài hạn	-	17.853.089.620
Số sử dụng trong kỳ	(12.960.227)	(58.194.000)
Số cuối kỳ	13.657.924.977	17.794.895.620

18b. Dự phòng phải trả dài hạn

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	3.986.808.416	17.853.089.620
Tăng do trích lập trong năm	-	-
Số sử dụng trong năm	(899.773)	-
Kết chuyển sang dự phòng phải trả ngắn hạn	-	(17.853.089.620)
Số cuối năm	3.985.908.643	-

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Tăng khác</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng	9.138.464.577	-	1.404.000	-	9.139.868.577
Quỹ phúc lợi	4.868.460.264	-	-	(242.330.000)	4.626.130.264
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	1.480.136.198	-	-	(254.200.000)	1.225.936.198
Cộng	15.487.061.039	-	1.404.000	(496.530.000)	14.991.935.039

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**20. Vốn chủ sở hữu****20a. 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	73.381.380.000	79.156.928.763	7.183.838.355	29.359.932.082	189.082.079.200
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	2.632.566.696	2.632.566.696
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	-	-	-	-	-
Chi khác	-	-	-	(25.000.000)	(25.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	73.381.380.000	79.156.928.763	7.183.838.355	31.967.498.778	191.689.645.896
Số dư đầu năm nay	82.184.560.000	79.156.928.763	10.875.121.836	23.844.134.482	196.060.745.081
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	1.266.087.664	1.266.087.664
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	82.184.560.000	79.156.928.763	10.875.121.836	25.110.222.146	197.326.832.745

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn	16.437.650.000	16.437.650.000
Các cổ đông khác	65.746.910.000	65.746.910.000
Cộng	82.184.560.000	82.184.560.000

20c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 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 QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu hoạt động xây dựng	16.340.195.628	19.178.895.464
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	-
Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	3.730.472.199	3.921.601.608
Doanh thu bán hàng hóa	-	-
Doanh thu khác	441.204.823	448.102.627
Cộng	20.511.872.650	23.548.599.699

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn của hoạt động xây dựng	15.393.429.818	18.839.488.934
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	-
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	649.012.916	953.143.338
Giá vốn hoạt động bán hàng hóa	-	-
Giá vốn của hoạt động khác	439.566.424	456.441.087
Cộng	16.482.009.158	20.249.073.359

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	137.396.710	27.110.958
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	4.949.011	4.089.641
Lãi chậm thanh toán	-	12.126.333
Cổ tức được chia	-	-
Lãi kinh doanh chứng khoán	2.293.305.587	2.261.166.455
Cộng	2.435.651.308	2.304.493.387

4. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi trả chậm	91.883.353	-
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	653.738.766	-
Lỗ kinh doanh chứng khoán	2.262.782.667	664.941.833
Cộng	3.008.404.786	664.941.833

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	1.322.601.897	1.156.144.521
Chi phí vật liệu, bao bì	8.628.790	7.204.441
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	20.639.447	31.695.455
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.259.648	20.259.648
Phí, lệ phí	77.321.167	85.251.884
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.464.352	16.046.586
Chi phí khác	404.585.133	337.386.743
Cộng	1.874.500.434	1.653.989.278

6. Lãi trên cổ phiếu**6a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.266.087.664	2.632.566.696
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.266.087.664	2.632.566.696
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	154	320

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 359 VND xuống còn 320 VND.

6b. Thông tin khác

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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.266.087.664	2.632.566.696
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.266.087.664	2.632.566.696
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	125	259

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.561.263.152	6.490.378.992
Chi phí nhân công	8.365.076.518	3.268.833.984
Chi phí khấu hao tài sản cố định	570.174.210	554.994.291
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.032.050.865	1.366.941.435
Chi phí khác	481.906.300	842.038.048
Cộng	19.010.471.045	12.523.186.750

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	13.292.271.673	14.677.050.796
Trên 01 năm đến 05 năm	18.524.450.020	19.355.335.299
Trên 05 năm	-	1.405.096.770
Cộng	31.816.821.693	35.437.482.864

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.

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.

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.

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

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

	Tiền lương	Phụ cấp	Thưởng	Tổng thu nhập
Kỳ này				
Bà Trần Thị Kim Huệ – Chủ tịch Hội đồng quản trị	62.520.000	6.400.000	110.841.000	179.761.000
Ông Lê Thành Nhơn – Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	62.700.000	62.700.000
Ông Phạm Văn Đan Duy – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	52.920.000	6.400.000	96.240.000	155.560.000
Ông Nguyễn Khắc Giang – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	39.469.500	6.100.000	91.950.000	137.519.500
Ông Đặng Phước Trí – Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	4.500.000	4.500.000
Bà Hồ Thị Tuyền – Kế toán trưởng	32.220.000	6.400.000	73.200.000	111.820.000
Ông Trần Quốc Hùng – Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	13.500.000	13.500.000
Ông Dư Thân Danh – Thành viên Hội đồng quản trị	26.662.050	15.000.000	53.130.000	94.792.050
Ông Võ Hữu Tâm – Phó Tổng Giám đốc	39.469.500	9.810.000	76.792.950	126.072.450
Bà Nguyễn Minh Hiền – Trưởng Ban kiểm soát	17.774.700	6.250.000	49.965.000	73.989.700
Bà Huỳnh Đỗ Trà My – Thành viên Ban kiểm soát	17.774.700	11.456.000	57.765.000	86.995.700
Bà Nguyễn Thị Minh Diệp – Thành viên Ban kiểm soát	17.774.700	6.250.000	47.265.000	71.289.700
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV – Do Ông Đặng Phước Trí làm đại diện	-	-	20.000.000	20.000.000
Cộng	306.585.150	74.066.000	757.848.950	1.138.500.100

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 QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Tiền lương	Phụ cấp	Thưởng	Tổng thu nhập
Kỳ trước				
Bà Trần Thị Kim Huệ – Chủ tịch Hội đồng quản trị	17.435.500	6.400.000	209.900.000	133.735.500
Ông Lê Thành Nhơn – Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	60.300.000	60.300.000
Ông Phạm Văn Đan Duy – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	8.731.500	6.400.000	210.100.000	225.231.500
Ông Nguyễn Khắc Giang - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	29.469.500	-	104.500.000	133.969.500
Ông Đặng Phước Trí – Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	4.500.000	4.500.000
Bà Huỳnh Thị Yến Nhi - Kế toán trưởng	22.425.850	6.100.000	74.605.000	103.130.850
Ông Trần Quốc Hùng – Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	4.500.000	4.500.000
Ông Dư Thân Danh – Thành viên Hội đồng quản trị	13.696.477	15.000.000	147.500.000	176.196.477
Ông Võ Hữu Tâm – Phó Tổng Giám đốc	24.358.950	9.810.000	89.220.000	123.388.950
Bà Nguyễn Minh Hiền – Trưởng Ban kiểm soát	12.908.035	6.350.000	66.145.000	85.403.035
Bà Huỳnh Đỗ Trà My – Thành viên Ban kiểm soát	14.662.835	8.406.000	61.745.000	84.813.835
Bà Nguyễn Thị Minh Diệp – Thành viên Ban kiểm soát	13.290.740	6.150.000	61.145.000	80.585.740
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV – Do Ông Đặng Phước Trí làm đại diện	-	-	-	-
Cộng	156.979.387	64.616.000	1.094.160.000	1.315.755.387

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

3b. Thông tin về khu vực địa lý

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

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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2026



Nguyễn Thị Hồng Thắm
Người lập



Hồ Thị Tuyền
Kế toán trưởng



Phạm Văn Đan Duy
Người đại diện theo pháp luật

