



TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 10 năm 2025

Số: 03/TTr-D11-HĐQT

TỜ TRÌNH

Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ phù hợp với Điều lệ Công ty

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản quy định pháp luật có liên quan;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản quy định pháp luật có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc 11;
- Căn cứ Nghị quyết số 24/NQ-HĐQT ngày 29/09/2025 của Hội đồng quản trị về việc thông qua các vấn đề trình ĐHĐCĐ phù hợp với Điều lệ Công ty;

Để đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ phù hợp với Điều lệ Công ty, như sau:

1. Sửa đổi Điều 40, Điều 42 của Điều lệ công ty

Nội dung hiện hành:

Điều 40 : Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận của Công ty được phân phối như sau:

- Bù lỗ cho niên khóa trước (nếu có).
- Nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định.
- Lãi ròng của Công ty sau khi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, số còn lại được dự trù phân phối như sau:
 - + Lập quỹ bổ sung vốn điều lệ theo quy định tại Điều 43 của Điều lệ này.
 - + Lập quỹ đầu tư phát triển: Tỷ lệ trích quỹ đầu tư phát triển do Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định hàng năm.
 - + Lập quỹ dự phòng tài chính: 5%.
 - + Lập quỹ khen thưởng và phúc lợi: Tối đa 15%.
 - + Thanh toán chi phí hoạt động và tiền thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và thư ký công ty theo nghị quyết hàng năm của Đại hội đồng cổ đông.



- + Số còn lại (sau khi đã thanh toán mọi khoản trên) được dùng để trả cổ tức cho cổ đông theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Tùy thuộc tình hình kinh doanh và yêu cầu của từng năm, theo đề nghị của Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông có quyền quyết định điều chỉnh các tỷ lệ phân phối dự trù nêu trên.

...

Điều 42. Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ

Hàng năm, Công ty phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào quỹ dự trữ để bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

Nội dung sau sửa đổi:

Điều 40 : Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận của Công ty được phân phối như sau:

- Bù lỗ cho niên khóa trước (nếu có).
- Nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định.
- Lãi ròng của Công ty sau khi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, số còn lại được dự trù phân phối như sau:
 - + Trích quỹ đầu tư phát triển: Tỷ lệ trích quỹ đầu tư phát triển do Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định hàng năm.
 - + Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi: Tối đa 15%.
 - + Trích kinh phí hoạt động, thù lao, thưởng cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, quản trị công ty và thư ký công ty theo nghị quyết hàng năm của Đại hội đồng cổ đông.
 - + Trả cổ tức cho cổ đông theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thông qua hàng năm.
 - + Số còn lại sau khi trích các quỹ trên và trả cổ tức cho cổ đông, Hội đồng quản trị trình Đại hội cổ đông hàng năm xem xét quyết định mức trích Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu theo quy định tại Điều 42 của Điều lệ này nhưng vẫn đảm bảo được tỷ lệ chia cổ tức dự kiến của năm được Đại hội cổ đông thường niên thông qua.

Tùy thuộc tình hình kinh doanh và yêu cầu của từng năm, theo đề nghị của Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông có quyền quyết định điều chỉnh các tỷ lệ phân phối dự trù nêu trên.

...

Điều 42: Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Đổi tên và nội dung Điều 42 của Điều lệ công ty từ “Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ” sang “Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu”)

- Được lập và sử dụng theo chính sách tài chính của công ty hoặc theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- Sử dụng để bù đắp tổn thất, thực hiện các biện pháp phòng ngừa, hạn chế rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh; bổ sung vốn điều lệ khi cần thiết; mở rộng sản xuất kinh doanh; chi cho các công tác xã hội.

2. Tù tình hình tài chính của công ty, tỷ lệ trích Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trong năm 2025 sẽ do Hội đồng quản trị xem xét, quyết định nhưng vẫn đảm bảo được tỷ lệ chia cổ tức dự kiến của năm 2025 đã được đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 26/06/2025 và sẽ báo cáo trong phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 trình đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

3. Giao cho người đại diện theo pháp luật của Công ty tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để hoàn tất việc sửa đổi điều lệ công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua các nội dung trên.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- Lưu;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



TRẦN THỊ KIM HUỆ



0937-C.T.C.P
TY
ÂN
C 11
HỒ CHÍ MINH



QUY CHẾ LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN

1. Nguyên tắc, đối tượng lấy ý kiến cổ đông

- Đảm bảo công khai, công bằng.
- Tất cả cổ đông theo danh sách chốt ngày 15/10/2025 hoặc người được cổ đông ủy quyền theo quy định.

2. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông

- Được quyền biểu quyết hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện việc cho ý kiến đối với nội dung xin ý kiến.
- Được Công ty gửi phiếu lấy ý kiến theo địa chỉ cổ đông đã đăng ký.
- Cổ đông có thể download phiếu lấy ý kiến và tài liệu đính kèm được đăng tải trên Website của Công ty : www.diaoc11.com.vn mục thông tin cổ đông.
- Tuân thủ quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

3. Nội dung phiếu lấy ý kiến

Nội dung phiếu lấy ý kiến, gồm : Thông tin Công ty, thông tin cổ đông, mục đích lấy ý kiến, vấn đề lấy ý kiến, ý kiến biểu quyết của cổ đông (đánh dấu x hoặc ✓ vào 1 trong 3 ý kiến tán thành, không tán thành, không có ý kiến của mỗi vấn đề lấy ý kiến), thời hạn và cách thức gửi phiếu ý kiến về Công ty, chữ ký của Chủ tịch HĐQT Công ty (có đóng dấu).

4. Các trường hợp phiếu lấy ý kiến không hợp lệ

- Phiếu không theo mẫu của Công ty.
- Phiếu không có thông tin, chữ ký của cổ đông là cá nhân, không có chữ ký của người đại diện (và đóng dấu) nếu là tổ chức.
- Phiếu được ghi thêm nội dung khác hoặc gạch bỏ, sửa đổi nội dung.
- Phiếu gửi về Công ty sau thời gian quy định tại Quy chế này.
- Phong bì được mở trước khi kiểm phiếu.
- Phiếu được đánh dấu chọn 2 ô trở lên của cùng một vấn đề thì phần biểu quyết của vấn đề đó không hợp lệ.

5. Cách thức, thời hạn gửi phiếu lấy ý kiến về Công ty.

- Cổ đông gửi phiếu lấy ý kiến về Công ty theo các cách sau :
 - + Gửi phiếu lấy ý kiến đã được biểu quyết trong phong bì dán kín trực tiếp hoặc qua đường bưu điện đến địa chỉ trụ sở chính của Công ty :

Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

+ Gửi bản scan về địa chỉ hộp thư điện tử Công ty : res11@diaoc11.com.vn

- Thời hạn cuối cùng để cổ đông gửi lại phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản đến Công ty đối với tất cả các cách thức là trước 17 giờ ngày 12/11/2025.

6. Kiểm phiếu, biên bản kiểm phiếu

- Hội đồng quản trị tổ chức kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến, giám sát của Ban kiểm soát hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý công ty.
- Biên bản kiểm phiếu gồm các nội dung chủ yếu sau :
 - + Tên, địa chỉ trụ sở chính, ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, nơi đăng ký kinh doanh, mã số doanh nghiệp.
 - + Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết.
 - + Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số phiếu biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết.
 - + Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề.
 - + Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng.
 - + Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người giám sát kiểm phiếu và người kiểm phiếu.

7. Điều kiện thông qua nội dung lấy ý kiến

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản nếu được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành.

8. Công bố kết quả lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản

- Kết quả lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản được đưa vào nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và công bố thông tin theo đúng quy định, đồng thời đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty kèm theo biên bản kiểm phiếu.
- Phiếu lấy ý kiến được trả lời, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và tài liệu có liên quan được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

9. Hiệu lực thi hành

Quy chế này có hiệu lực thi hành từ ngày ký.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 10 năm 2025

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



TRẦN THỊ KIM HUỆ



PHIẾU LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN

Về các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ phù hợp với Điều lệ Công ty

Kính gửi cổ đông:.....

Địa chỉ :.....

Mã số cổ đông :.....

Quốc tịch :.....

Số CCCD /passport/hoặc GCNĐKKD :.....

Số lượng cổ phần sở hữu :.....

Số phiếu biểu quyết tương ứng số cổ phần sở hữu (hoặc đại diện) :.....

I. THÔNG TIN CÔNG TY

Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Trụ sở chính : 205 Lạc Long Quân, phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : 028-39634001 , E-mail : res11@diaoc11.com.vn

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 0300540937, thay đổi lần thứ 15 ngày 04/10/2025 tại Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh.

II. MỤC ĐÍCH LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc 11 tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông phù hợp với Điều lệ Công ty.

Tài liệu cho các vấn đề lấy ý kiến và dự thảo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty, www.diaoc11.com.vn mục thông tin cổ đông.

III. VẤN ĐỀ LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG

- Sửa đổi Điều 40, Điều 42 của Điều lệ công ty.
- Tỷ lệ trích Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trong năm 2025.
- Giao cho người đại diện theo pháp luật của Công ty tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để hoàn tất việc sửa đổi điều lệ công ty.

IV. PHƯƠNG ÁN BIỂU QUYẾT

Quý cổ đông vui lòng đánh dấu chọn (x hoặc ✓) vào một trong 3 ý kiến của mỗi vấn đề dưới đây để xác nhận biểu quyết:

Stt	Nội dung	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
1	Sửa đổi Điều 40, Điều 42 của Điều lệ công ty (Mục 1 Tờ trình số 03/TTr-D11-HĐQT ngày 13/10/2025 của HĐQT)			

2	Tỷ lệ trích Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trong năm 2025 (Mục 2 Tờ trình số 03/TTr-D11-HĐQT ngày 13/10/2025 của HĐQT)			
3	Giao cho người đại diện theo pháp luật của Công ty tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để hoàn tất việc sửa đổi điều lệ công ty			

Tờ trình số 03/TTr-D11-HĐQT ngày 13/10/2025 của HĐQT và các tài liệu có liên quan được đăng tải trên website của Công ty : www.diaoc11.com.vn mục thông tin cổ đông.

V. CÁCH THỨC VÀ THỜI HẠN CỔ ĐÔNG GỬI PHIẾU LẤY Ý KIẾN

- Quý cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về Công ty theo một trong các cách sau:
 - Gửi phiếu lấy ý kiến đã được biểu quyết trong phong bì dán kín trực tiếp hoặc qua đường bưu điện đến địa chỉ trụ sở chính của Công ty :
 Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
 Địa chỉ : 205 Lạc Long Quân, phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh
 - Gửi bản scan về địa chỉ hộp thư điện tử của Công ty:
res11@diaoc11.com.vn
- Thời hạn cuối cùng để cổ đông gửi lại phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản đến Công ty đối với tất cả các cách thức là **trước 17 giờ ngày 12/11/2025.**

Ngàytháng năm 2025

XÁC NHẬN CỦA CỔ ĐÔNG

(Ký, ghi rõ họ tên cổ đông/người đại diện theo ủy quyền là cá nhân; ký, bởi người đại diện theo pháp luật, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu cổ đông/người đại diện theo ủy quyền là tổ chức)

TP. HCM, ngày 20 tháng 10 Năm 2025

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



TRẦN THỊ KIM HUỆ

ĐC: 205 Lạc Long Quân – P. Bình Thới - TP. HCM
ĐT: 02839634001 – 02839634888-02839634999
Fax: (84.8) 39636186 – res11@diaoc11.com.vn



Số: 03/NQ-ĐHĐCĐ

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng 11 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản quy định pháp luật có liên quan;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản quy định pháp luật có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc 11;
- Căn cứ Tờ trình số 03/TTr-D11-HĐQT ngày 13/10/2025 của Hội đồng quản trị về thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ phù hợp với Điều lệ Công ty;
- Căn cứ Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ngày..... ;

QUYẾT NGHỊ

Điều 1 : Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty, cụ thể như sau :

Sửa đổi Điều 40, Điều 42 của Điều lệ công ty

Nội dung hiện hành:

Điều 40 : Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận của Công ty được phân phối như sau:

- Bù lỗ cho niên khóa trước (nếu có).
- Nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định.
- Lãi ròng của Công ty sau khi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, số còn lại được dự trù phân phối như sau:
 - + Lập quỹ bổ sung vốn điều lệ theo quy định tại Điều 43 của Điều lệ này.
 - + Lập quỹ đầu tư phát triển: Tỷ lệ trích quỹ đầu tư phát triển do Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định hàng năm.
 - + Lập quỹ dự phòng tài chính: 5%.
 - + Lập quỹ khen thưởng và phúc lợi: Tối đa 15%.
 - + Thanh toán chi phí hoạt động và tiền thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và thư ký công ty theo nghị quyết hàng năm của Đại hội đồng cổ đông.
 - + Số còn lại (sau khi đã thanh toán mọi khoản trên) được dùng để trả cổ tức cho cổ đông theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.



Tùy thuộc tình hình kinh doanh và yêu cầu của từng năm, theo đề nghị của Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông có quyền quyết định điều chỉnh các tỷ lệ phân phối dự trữ nêu trên.

...

Điều 42. Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ

Hàng năm, Công ty phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào quỹ dự trữ để bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

Nội dung sau sửa đổi:

Điều 40 : Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận của Công ty được phân phối như sau:

- Bù lỗ cho niên khóa trước (nếu có).
- Nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định.
- Lãi ròng của Công ty sau khi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, số còn lại được dự trữ phân phối như sau:
 - + Trích quỹ đầu tư phát triển: Tỷ lệ trích quỹ đầu tư phát triển do Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định hàng năm.
 - + Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi: Tối đa 15%.
 - + Trích kinh phí hoạt động, thù lao, thưởng cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, quản trị công ty và thư ký công ty theo nghị quyết hàng năm của Đại hội đồng cổ đông.
 - + Trả cổ tức cho cổ đông theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thông qua hàng năm.
 - + Số còn lại sau khi trích các quỹ trên và trả cổ tức cho cổ đông, Hội đồng quản trị trình Đại hội cổ đông hàng năm xem xét quyết định mức trích Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu theo quy định tại Điều 42 của Điều lệ này nhưng vẫn đảm bảo được tỷ lệ chia cổ tức dự kiến của năm được Đại hội cổ đông thường niên thông qua.

Tùy thuộc tình hình kinh doanh và yêu cầu của từng năm, theo đề nghị của Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông có quyền quyết định điều chỉnh các tỷ lệ phân phối dự trữ nêu trên.

...

Điều 42: Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Đổi tên và nội dung Điều 42 của Điều lệ công ty từ “Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ” sang “Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu”)

- Được lập và sử dụng theo chính sách tài chính của công ty hoặc theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- Sử dụng để bù đắp tổn thất, thực hiện các biện pháp phòng ngừa, hạn chế rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh; bổ sung vốn điều lệ khi cần thiết; mở rộng sản xuất kinh doanh; chi cho các công tác xã hội.

Điều 2 : Tù tình hình tài chính của công ty, tỷ lệ trích Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trong năm 2025 sẽ do Hội đồng quản trị xem xét, quyết định nhưng vẫn đảm bảo được tỷ lệ chia cổ tức dự kiến của năm 2025 đã được đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 26/06/2025 và sẽ báo cáo trong phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 trình đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

Điều 3: Giao cho người đại diện theo pháp luật của Công ty tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để hoàn tất việc sửa đổi điều lệ công ty.

Điều 4 : Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5 : Tất cả cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, các phòng ban có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Lưu: VP.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH**

TRẦN THỊ KIM HUỆ

