



Số: 03../BC-D11

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2025

## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

Kính gửi: Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

### **I. Thông tin chung**

#### **1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0300540937
- Vốn điều lệ: 82.184.560.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 196,06 tỷ đồng
- Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường Bình Thới, Tp. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 028 3963 4001
- Số fax: 028 3963 6186
- Website: [www.diaoc11.com.vn](http://www.diaoc11.com.vn)
- Mã cổ phiếu: D11
- Quá trình hình thành và phát triển: (ngày thành lập, thời điểm niêm yết, thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay).
  - Tiền thân từ Công ty Quản lý và phát triển nhà Quận 11, trên cơ sở sát nhập hai đơn vị Xí nghiệp Xây dựng sửa chữa nhà và Xí nghiệp Quản lý phát triển nhà Quận 11, theo Quyết định số 93/QĐ-UB ngày 06/3/1989 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
  - Ngày 27/8/1994, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 12/QĐ-UB chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước sang Doanh nghiệp làm kinh tế Đảng và đổi tên thành Công ty Xây dựng kinh doanh nhà Quận 11, trực thuộc Ban Tài chính quản trị Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh.
  - Ngày 4/9/1999, Ủy ban nhân dân Thành Phố có Quyết định số 5073/QĐ-UB-KT chuyển Công Ty Xây dựng kinh doanh nhà Quận 11 sang Doanh nghiệp Nhà nước, trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.
  - Ngày 31/12/2003 Ủy ban nhân dân Thành phố ra Quyết định 5730/QĐ-UB chuyển Công ty Xây dựng kinh doanh nhà Quận 11 thành Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Quận 11.
  - Ngày 22/6/2007, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002793, Công ty chính thức đổi tên thành CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

- Ngày 06/01/2011 Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội cấp giấy chứng nhận niêm yết cổ phiếu số 06/GCH-SGDHN, mã chứng khoán là D11. Cổ phiếu của công ty chính thức niêm yết và giao dịch trên HNX kể từ ngày 25/02/2011.

## **2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

- Ngành nghề kinh doanh:
  - Lĩnh vực xây dựng: xây dựng 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.
  - Lĩnh vực khác: cho thuê kho bãi, cửa hàng, ...
- Địa bàn kinh doanh: hoạt động Công ty chủ yếu được phân bố ở khu vực miền Nam Việt Nam.

## **3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**

- Mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc.
- Cơ cấu bộ máy quản lý: Tổng Giám đốc, 02 Phó Tổng Giám đốc, 5 phòng ban chức năng.
- Các công ty con, công ty liên kết: không có.

## **4. Định hướng phát triển**

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.
  - Đóng góp cho Nhà nước theo quy định pháp luật.
  - Hoạt động kinh doanh bền vững, nâng cao chất lượng phục vụ và đạt doanh thu ổn định hàng năm.
  - Thương hiệu uy tín với trọng tâm là khách hàng.
  - Gia tăng giá trị cho khách hàng, đối tác và Cổ đông.
  - Trở thành công ty đầu tư bất động sản và xây dựng hàng đầu và sáng tạo của Việt Nam.
  - Đảm bảo việc làm ổn định cho người lao động.
  - Là niềm tự hào của tập thể cán bộ công nhân viên, Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV và cộng đồng.
- Chiến lược phát triển trung và dài hạn.
  - Trẻ hóa nhân sự.
  - Cho thuê bất động sản.
  - Tham gia đấu thầu làm chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng chung cư nhà ở xã hội.
  - Tìm kiếm các vị trí tiềm năng để đầu tư dự án bất động sản.
  - Tìm kiếm cơ hội phối hợp đầu tư bất động sản với đối tác chiến lược.
  - Mở rộng quan hệ tìm kiếm, tham gia đấu thầu các dự án giao nhận thầu xây lắp.



- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty.
- Tuân thủ quy định pháp luật.
- Xây dựng đội ngũ nhân sự vừa tinh vừa gọn.
- Chung tay cùng xã hội kiến tạo môi trường sống, học tập, làm việc, sản phẩm giá trị và nâng tầm chất lượng sống cho cộng đồng. Tạo chỗ ở ổn định, chất lượng và chi phí phù hợp cho nhiều tầng lớp nhân dân.
- Tập trung xây dựng, phát triển và ổn định 03 mảng: Đầu tư bất động sản căn hộ trung - cao cấp và chung cư nhà ở xã hội; Cho thuê bất động sản; và nhận thầu xây lắp các dự án đầu tư công.

### 5. Các rủi ro:

- Rủi ro do môi trường, khí hậu: điều kiện thi công xây dựng chủ yếu là môi trường ngoài trời nên các yếu tố thời tiết, khí hậu sẽ ảnh hưởng rất lớn đến thời gian thực hiện dự án, chất lượng và chi phí thi công.
- Rủi ro đến từ biến động thị trường: Biến động thị trường sẽ tác động rất lớn đến vấn đề tài chính và tiến độ thi công. Những biến động có thể xảy ra là biến động về giá cả nguyên vật liệu, thị trường lao động, thị trường vốn...
- Rủi ro trong quá trình giám sát, nghiệm thu, bàn giao: các rủi ro trong thi công xây dựng đến từ các nguyên nhân chủ quan như: người giám sát kiểm tra không thực hiện theo quy chế, có sự tiêu cực giữa giám sát thi công của chủ đầu tư, cũng như điều hành thi công của nhà thầu.
- Rủi ro khi xử lý các thủ tục hành chính pháp lý trong đầu tư xây dựng: rào cản về thủ tục hành chính vẫn luôn ảnh hưởng không nhỏ đến khả năng và tiến độ hoàn thành của dự án.
- Căn cứ pháp lý: là các rủi ro xuất phát từ sự thay đổi một số chính sách của nhà nước, quy định pháp luật và các thủ tục hành chính ảnh hưởng đến dự án. Thời gian có hiệu lực của một văn bản pháp luật liên quan đến dự án bị thay đổi.

## II. Tình hình hoạt động trong năm

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Doanh thu : 233,11 tỷ đồng, đạt 197,55% so với kế hoạch 118 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 10,19 tỷ đồng, đạt 195,98% so với kế hoạch 5,20 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 8,65 tỷ đồng, đạt 207,81% so với kế hoạch 4,16 tỷ đồng.
- Chia cổ tức : 4%, đạt 100% so với kế hoạch (thực hiện thủ tục chia cổ tức bằng tiền mặt).

### 2. Tổ chức và nhân sự

**Ban điều hành:** chịu trách nhiệm thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

#### ▪ Ông Phạm Văn Đan Duy – Tổng Giám đốc

Sinh năm 1978 – Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư Xây dựng

- 2001 – 2015: Công tác tại Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên. Trong thời gian này đã trải qua các vị trí công tác như cán bộ kỹ thuật, chỉ huy trưởng, Trưởng ban quản lý dự án Khu nhà ở Phước lộc Nhà Bè.
- 2015 – 2022: Phó giám đốc tại Công ty cổ phần xây dựng Phú An Thịnh.
- 2015 – nay: Tham gia Giảng dạy tại Đại học Công nghệ Sài Gòn (STU).
- 01/2023 – 03/2023: Phó Tổng Giám đốc tại Công ty CP Địa ốc 11.
- 04/2023 – nay: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc tại Công ty CP Địa ốc 11.

▪ **Ông Nguyễn Khắc Giang – Phó Tổng Giám đốc**

Sinh năm: 1975 – Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

- 03/1997 – 06/1999: Nhân viên Công ty Phát hành sách KVII
- 07/1999 – 12/1999: Nhân viên Công ty Thái Sơn
- 01/2000 – 09/2002: Kế toán tổng hợp Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Quận 11
- 09/2002 – 07/2004: Phó Trưởng phòng KHDA Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Quận 11.
- 07/2004 – 10/2009: Trưởng phòng KHDA Công ty CP Địa ốc 11.
- 10/2009 – 04/2017: Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Địa ốc 11.
- 04/2017 – nay: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Địa ốc 11.

▪ **Ông Võ Hữu Tâm – Phó Tổng Giám đốc**

Sinh năm: 1966 – Cử nhân Luật

- 05/2007 – 05/2010 Nhân viên phòng TCHC Công ty CP Địa ốc 11.
- 06/2010 – 03/2011: Phó phòng TCHC Công ty CP Địa ốc 11.
- 04/2011 – 06/2011: Quyền Trưởng phòng TCHC Công ty CP Địa ốc 11.
- 06/2011 – 01/2020: Trưởng phòng TCHC Công ty CP Địa ốc 11.
- 02/2020 – nay: Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Địa ốc 11.

▪ **Bà Hồ Thị Tuyên – Kế Toán Trưởng**

Sinh năm: 1989 – Cử nhân kinh tế

- Tháng 10/2010 – 06/2013: Kế toán thuế - giá thành Công ty CP Địa ốc 11.
- Tháng 07/2013 – 02/2022: Kế toán thanh toán công nợ Công ty CP Địa ốc 11.
- Tháng 03/2022 – 03/2025: Kế toán tổng hợp Công ty CP Địa ốc 11.
- Tháng 04/2025 – nay: Kế toán trưởng Công ty CP Địa ốc 11.

STT	Ban điều hành	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Ông Phạm Văn Đan Duy	Tổng Giám đốc	11.200 CP	0,14%
2	Ông Nguyễn Khắc Giang	Phó Tổng Giám đốc	272.069 CP	3,31%
3	Ông Võ Hữu Tâm	Phó Tổng Giám đốc	5.600 CP	0,07%
4	Bà Hồ Thị Tuyên	Kế toán trưởng	0 CP	0,00 %



**Những thay đổi trong ban điều hành:** Không có

### **3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án**

Hoạt động xây lắp: doanh thu năm 2025 của công ty đạt 166,5 tỷ đồng. Trong năm 2025, Công ty đã trúng thầu thi công các công trình với tổng giá trị hợp đồng là 162,81 tỷ đồng (bao gồm VAT), trong đó đã thanh quyết toán trong năm 2025 là 84 tỷ đồng và dự kiến chuyển tiếp qua năm 2026 là khoảng 78,81 tỷ đồng.

Về công tác đầu tư phát triển dự án: Công ty đang tiến hành thủ tục cần thiết theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

### **4. Tình hình tài chính**

#### **a) Tình hình tài chính**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>% tăng giảm</b>
Tổng giá trị tài sản	364.566.988.810	355.476.758.489	-2,49%
Doanh thu thuần	106.293.882.447	212.284.856.816	99,72%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	665.735.391	10.153.222.274	1.425,11%
Lợi nhuận khác	4.145.910.724	37.475.605	-99,10%
Lợi nhuận trước thuế	4.811.646.115	10.190.697.879	111,79%
Lợi nhuận sau thuế	3.896.943.492	8.645.489.272	121,85%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	6%	4%	

#### **b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Ghi chú</b>
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,74	1,68	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,46	1,62	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	48,14%	44,85%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	92,81%	81,31%	
<b>3. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3,67%	4,07%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	2,06%	4,41%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	1,07%	2,43%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,63%	4,78%	

4. Chỉ tiêu về cổ phiếu			
+ EPS	382	849	
+ Giá trị sổ sách	25.767	23.856	

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.**

a) Cổ phần: Tại ngày 31/12/2025 số lượng cổ phần của Công ty như sau:

- Tổng khối lượng cổ phần đã phát hành và niêm yết: 8.218.456 cổ phần
- Loại cổ phần: 1 quyền/1 cổ phần
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phần
- Loại phổ thông, mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

b) Cơ cấu cổ đông:

- Tính theo tỷ lệ sở hữu: (theo danh sách chốt ngày 08/09/2025)

STT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Ông Lê Thành Nhơn	1.944.356	23,66%
2	Tổng Công ty Địa ốc Sài - Gòn TNHH MTV	1.643.765	20,00%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.588.121</b>	<b>43,66%</b>

- Tính trên cơ sở cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân: (theo danh sách chốt ngày 08/09/2025)

STT	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông cá nhân	694	6.557.070	79,78%
2	Cổ đông tổ chức	7	1.661.386	20,22%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>701</b>	<b>8.218.456</b>	<b>100,00%</b>

- Tính trên cơ sở cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài: (theo danh sách chốt ngày 08/09/2025)

STT	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	700	8.215.948	99,97%
2	Cổ đông nước ngoài	1	2.508	0,03%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>701</b>	<b>8.218.456</b>	<b>100,00%</b>

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

STT	Lần đăng ký	Lý do	Số lượng	Giá trị	Số GCNĐKCK	Ngày cấp
1	Cấp lần đầu	Đăng ký lần đầu	2.600.000	26.000.000.000		28/12/2010



2	Điều chỉnh lần 1	Đăng ký bổ sung (trả cổ tức bằng cổ phiếu)	1.039.995	10.399.950.000	307/2010/GC NCP-VSD-1	30/09/2011
3	Điều chỉnh lần 2	Đăng ký bổ sung (trả cổ tức bằng cổ phiếu)	727.982	7.279.820.000	307/2010/GC NCP-VSD-2	21/11/2013
4	Điều chỉnh lần 3	Đăng ký bổ sung (bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu)	2.183.988	21.839.880.000	số 307/2010/GC NCP-VSD-3	28/10/2016
5	Điều chỉnh lần 4	Đăng ký bổ sung (trả cổ tức bằng cổ phiếu)	786.173	7.861.730.000	307/2010/GC NCP-VSDC-4	25/10/2023
6	Điều chỉnh lần 5	Đăng ký bổ sung (trả cổ tức bằng cổ phiếu)	800.318	8.003.180.000	8792/CNVSD C	22/10/2025
<b>Tổng cộng:</b>			<b>8.218.456</b>	<b>82.184.560.000</b>		

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

e) Các chứng khoán khác: không có

### III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2025 vừa qua nền kinh tế có nhiều khởi sắc, đặc biệt trong các lĩnh vực có liên quan đến công ty và các đối tác như: xây lắp, dịch vụ tiêu dùng, bán lẻ, du lịch... những nguyên nhân dẫn đến việc kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hoàn thành các chỉ tiêu so với kế hoạch và so với năm 2024 là :

- Đầu tư công đã được triển khai mới nên doanh thu hoạt động xây lắp trong năm 2025 đạt 166,5 tỷ đồng.
- Hoạt động cho thuê mặt bằng: công ty vẫn hỗ trợ ưu đãi giá thuê cho một vài đối tác thực sự khó khăn lĩnh vực kinh doanh, cũng như một cách giữ nguồn khách hàng ổn định do sự cạnh tranh trong thị trường cho thuê mặt bằng đang rất cao. Bù lại tỷ lệ lấp kín mặt bằng thuê cao, cụ thể doanh thu cho thuê mặt bằng năm 2025 đạt 16,2 tỷ đồng, tăng 14,11% so với năm 2024.
- Doanh thu từ hoạt động tài chính trong năm 2025 cũng đóng góp vào việc hoàn thành các chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

#### 2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản: Tổng Tài sản ít hơn năm trước 9 tỷ. Trong đó:

- Tài sản ngắn hạn ít hơn 12,6 tỷ, chủ yếu là do giảm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.
- Tài sản dài hạn nhiều hơn 3,5 tỷ là do tăng giá trị bất động sản đầu tư.

b) Tình hình nợ phải trả: Nợ phải trả ít hơn năm trước 16,1 tỷ chủ yếu là do giảm dự phòng phải trả dài hạn chuyển qua ngắn hạn đồng thời công ty đã thanh toán một phần các khoản nợ ngắn hạn phải trả cho các nhà cung cấp thi công các công trình.

### **3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.**

### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai**

### **5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có): không có.**

### **6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty**

Công ty luôn quan tâm đến vai trò của tổ chức đại diện người lao động, nhất là tạo mối quan hệ hài hòa về lợi ích giữa người lao động và công ty. Ban điều hành phối hợp với Ban chấp hành Công đoàn tổ chức thực hiện các chế độ chăm lo phúc lợi năm 2025, khám sức khỏe định kỳ, chăm lo Tết cho người lao động, hỗ trợ chính quyền địa phương chăm lo tết cho người nghèo, thưởng cho con cán bộ, nhân viên có thành tích trong học tập, số tiền 676.463.200 đồng.

## **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, của Ban Giám đốc công ty**

Ban Điều hành tổ chức thực hiện tốt các hoạt động của Công ty theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của ĐHĐCĐ và của HĐQT.

Hoạt động kinh doanh nhà: Công ty đã hoàn tất bán 34 căn hộ còn lại của dự án Chung cư NOXH Thới Bình. Bên cạnh đó, công tác quản lý vận hành chung cư cũng thường xuyên được quan tâm theo dõi chặt chẽ, nhằm đảm bảo an toàn cho khách hàng và uy tín của Công ty.

Về công tác xây lắp nhận thầu: doanh thu năm 2025 của công ty đạt 166,5 tỷ đồng. Trong năm 2025, Công ty đã trúng thầu thi công các công trình với tổng giá trị hợp đồng là 167,1 tỷ đồng.

Về công tác đầu tư phát triển dự án: Công ty đang tiến hành thủ tục phát hành cổ phiếu do chia cổ tức các năm từ năm 2022 đến năm 2024 nhằm tăng vốn chủ sở hữu, nâng cao năng lực tài chính của công ty khi làm Chủ đầu tư.

Về lĩnh vực cho thuê mặt bằng: mặc dù gặp nhiều khó khăn nhưng công ty đã nỗ lực tìm kiếm khách hàng thuê và đã cho thuê hết tất cả các mặt bằng vào cuối năm 2025 đạt doanh thu 16,2 tỷ đồng.

Công tác công bố thông tin, tài chính kế toán và nhân lực cũng được Ban Tổng Giám đốc quan tâm chỉ đạo thực hiện nghiêm túc.

Song song với việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, Ban Điều hành cũng thường xuyên quan tâm chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động, thực hiện kịp thời và đầy đủ các chính sách về lương, thưởng, bảo hiểm và các chế độ phúc lợi khác

Nhìn chung, trong năm 2025, Ban điều hành và cán bộ quản lý đã thực hiện nhiệm vụ của mình một cách thận trọng. Bên cạnh đó, tập thể người lao động đã nỗ lực thực hiện



tốt công việc được giao với tinh thần trách nhiệm, góp phần quan trọng trong việc duy trì sự ổn định của công ty trong tình hình hiện nay.

Về vấn đề chia cổ tức cho cổ đông: Công ty đã hoàn thành thủ tục chia cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu và đã niêm yết bổ sung để đưa số cổ phần mới phát hành vào lưu hành.

## 2. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Theo sát tình hình thực tế để thực hiện các thủ tục đầu tư dự án mới với hiệu quả cao nhất.

- Quan tâm đến khách hàng để giữ ổn định doanh thu cho thuê mặt bằng.

- Theo dõi chặt chẽ công tác thi công các công trình trúng thầu xây lắp, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn.

## V. Quản trị công ty

### 1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

#### ▪ Bà Trần Thị Kim Huệ - Chủ tịch HĐQT

Sinh năm 1964 – Cử nhân kinh tế

- 11/1983 – 12/1989: Kế toán Tổng hợp XN XD SC Nhà Q.11
- 01/1990 – 10/1998: Phó Phòng Tài vụ Công ty XDKD Nhà Q.11
- 10/1998 – 10/2004: Kế toán trưởng Công ty XDKD Nhà Q.11
- 10/2004 – 06/2007: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần KD Nhà Q.11
- 06/2007 – 10/2009: Kế toán Trưởng Công ty CP Địa ốc 11
- 10/2009 – 06/2013: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Địa ốc 11
- 06/2013 – 04/2017: Thành viên HĐQT, Tổng Giám Đốc Công ty CP Địa ốc 11
- 04/2017 – 07/2020: Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám Đốc Công ty CP Địa ốc 11.
- 07/2020 – 04/2023: Thành viên HĐQT, Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc 11.
- 04/2023 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc 11.

#### ▪ Ông Phạm Văn Đan Duy – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

Sinh năm 1978 – Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư Xây dựng

- 2001 – 2015: Công tác tại Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên. Trong thời gian này đã trải qua các vị trí công tác như cán bộ kỹ thuật, chỉ huy trưởng, Trưởng ban quản lý dự án Khu nhà ở Phước lộc Nhà Bè.
- 2015 – 2022: Phó Giám đốc tại Công ty cổ phần xây dựng Phú An Thịnh.
- 2015 – nay: Tham gia Giảng dạy tại Đại học Công nghệ Sài Gòn (STU).
- 01/2023 – 03/2023: Phó Tổng Giám đốc tại Công ty CP Địa ốc 11.
- 04/2023 – nay: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc tại Công ty CP Địa ốc 11.

#### ▪ Ông Nguyễn Khắc Giang – Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc

Sinh năm: 1975 – Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

- 03/1997 – 06/1999: Nhân viên Công ty Phát hành sách KVII
- 07/1999 – 12/1999: Nhân viên Công ty Thái Sơn
- 01/2000 – 09/2002: Kế toán tổng hợp Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Quận 11
- 09/2002 – 07/2004: Phó Trưởng phòng KHDA Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Quận 11.
- 07/2004 – 10/2009: Trưởng phòng KHDA Công ty CP Địa ốc 11.
- 10/2009 – 04/2017: Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Địa ốc 11.
- 04/2017 – nay: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Địa ốc 11.

▪ **Ông Lê Thành Nhơn – Thành viên HĐQT**

Sinh năm: 1961 – Kỹ sư xây dựng

- 1980 - 1995: Cán bộ kỹ thuật Công ty Quản lý & Phát triển nhà Q.11.
- 1995 – 2002: Phó Giám đốc Công ty Thanh Niên Xung Phong.
- 2002 – 2011: Đội trưởng Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thanh Niên.
- 2011 – 10/2024 : Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thanh Niên.
- Tháng 7/2020 – 04/2023: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc 11.
- 04/2023 – nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc 11.

▪ **Ông Trần Quốc Hùng – Thành viên HĐQT**

Sinh năm: 1970 – Kỹ sư điện

- 2003 – nay: Giám đốc Công ty Cổ phần Kỹ nghệ Toàn Cầu.
- 04/2018 – 12/2025: Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc 11.
- 01/2026 – nay: Thành viên HĐQT độc lập

▪ **Ông Dư Thân Danh – Thành viên HĐQT**

Sinh năm: 1987 – Thạc sỹ kinh tế

- 03/2011 – 06/2012: Nhân viên Công ty Kiểm toán KPMG Việt Nam.
- 06/2013 – 07/2015: Chuyên viên Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.
- 07/2015 – 04/2018: Giám đốc Đầu tư Công ty Cổ phần Địa ốc 11.
- 04/2018 – nay: Thành viên HĐQT, Giám đốc Đầu tư Công ty Cổ phần Địa ốc 11

▪ **Ông Đặng Phước Trí – Thành viên HĐQT**

Sinh năm: 1972 – Kỹ sư Điện – điện tử, Cử nhân Khoa học, Cử nhân Chính trị chuyên ngành Công tác tư tưởng

- 12/1995 – 08/2009: Nhân viên Công ty Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5; Bí thư Đoàn thanh niên Cty XDTM Sài Gòn 5 (2003 – 2006), Ủy viên Ban thường vụ Đoàn thanh niên Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn (2005 – 2009)
- 08/2009 – 10/2009: Phó Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản Sài Gòn 5 thuộc Công ty Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5.
- 10/2009 – 10/2013: Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản Thủ Thiêm thuộc Công ty Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5.



- 10/2013 – 12/2014: Chuyên viên Ban tổ chức Đảng ủy Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV
- 01/2015 – nay: Phó Ban tổ chức Đảng ủy Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV; Đại diện vốn của Tổng Công ty tại Công ty CP Địa ốc 11 từ tháng 04/2022.

STT	Hội đồng quản trị	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Trần Thị Kim Huệ	Chủ tịch HĐQT	243.709 CP	2,97%
2	Phạm Văn Đan Duy	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	11.200 CP	0,14%
3	Nguyễn Khắc Giang	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	272.069 CP	3,31%
4	Lê Thành Nhơn	Thành viên HĐQT	1.944.356 CP	23,66%
5	Trần Quốc Hùng	Thành viên HĐQT độc lập	29.227 CP	0,36%
6	Dư Thân Danh	Thành viên HĐQT	0 CP	0,00%
7	Đặng Phước Trí	Thành viên HĐQT	1.643.765 CP	20,00%

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: không có.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: trong năm 2025 Hội đồng quản trị đã tổ chức 15 cuộc họp để thảo luận về phương hướng, chiến lược phát triển công ty và tiến độ thực hiện các dự án. Thông thường, các chủ đề tại cuộc họp Hội đồng quản trị bao gồm:

- Báo cáo về những dự án đang thực hiện và những vấn đề trong hoạt động kinh doanh của công ty;
- Báo cáo kết quả kinh doanh và quản trị doanh nghiệp;
- Trình bày những dự án đang theo, kế hoạch kinh doanh sắp tới;
- Các vấn đề của các cuộc họp trước và những vấn đề còn tồn đọng.

## 2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát: (danh sách thành viên Ban kiểm soát, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành.

STT	Ban Kiểm soát	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Bà Nguyễn Minh Hiền	Trưởng ban	501 CP	0,01%
2	Bà Huỳnh Đỗ Trà My	Thành viên	1.664 CP	0,02%
3	Bà Nguyễn Thị Minh Diệp	Thành viên	0 CP	0%

b) Hoạt động của Ban kiểm soát: trong năm 2025 Ban kiểm soát (BKS) đã tổ chức 03 cuộc họp để thảo luận về:

- Kết quả kiểm toán năm 2024;
- Đề xuất công ty kiểm toán thực hiện soát xét, kiểm toán BCTC năm 2025;
- Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2025 theo 6 tháng, năm.

- Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát theo 6 tháng, năm

Trong năm 2025, BKS đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban TGD Công ty trong công tác giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và tài chính của Công ty.

HĐQT, Ban TGD và các phòng ban chức năng luôn hỗ trợ, cung cấp đầy đủ, kịp thời các thông tin, tài liệu liên quan đến công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty theo yêu cầu của BKS, tạo điều kiện để BKS thực hiện quyền và nhiệm vụ theo các Quy chế, Điều lệ, Nghị quyết đã ban hành, tuân thủ quy định Pháp luật nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty và cổ đông.

### **3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát**

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

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

	<b>Tiền lương</b>	<b>Phụ cấp</b>	<b>Thưởng</b>	<b>Tổng thu nhập</b>
<b>Năm nay</b>				
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
<b>Cộng</b>	<b>910.352.723</b>	<b>276.114.000</b>	<b>2.662.840.750</b>	<b>3.849.307.473</b>

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không có

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Không có.



## VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán: Chấp nhận toàn bộ

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

### 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
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>256.586.788.593</b>	<b>269.172.080.799</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>68.101.018.340</b>	<b>16.222.990.014</b>
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
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>5.358.829</b>	<b>32.616.690.314</b>
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		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>178.909.785.747</b>	<b>176.029.994.855</b>
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		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>8.947.042.795</b>	<b>43.686.450.731</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	8.947.042.795	43.686.450.731
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>623.582.882</b>	<b>615.954.885</b>
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		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>98.889.969.896</b>	<b>95.394.908.011</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.484.659.422</b>	<b>3.565.698.014</b>
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		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>95.405.310.474</b>	<b>91.829.209.997</b>
- 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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
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		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>355.476.758.489</b>	<b>364.566.988.810</b>



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>159.416.013.408</b>	<b>175.484.909.610</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>153.168.204.992</b>	<b>154.970.593.808</b>
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		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>6.247.808.416</b>	<b>20.514.315.802</b>
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		-	-

37-C  
Y  
N  
11  
ĐỒ CHÍ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>196.060.745.081</b>	<b>189.082.079.200</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>196.060.745.081</b>	<b>189.082.079.200</b>
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		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>355.476.758.489</b>	<b>364.566.988.810</b>



# 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

T.C.P. H.



**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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>56.848.449.300</b>	<b>(18.118.410.293)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
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
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1.129.579.026</b>	<b>7.715.840.414</b>



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(6.100.000.000)</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>51.878.028.326</b>	<b>(10.402.569.879)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>16.222.990.014</b>	<b>26.625.559.893</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>68.101.018.340</b>	<b>16.222.990.014</b>

**XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO  
PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**

Nơi nhận :

- Như trên,
- Lưu.



*Chị Kim Huệ*



