

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 05 năm 2026

THƯ MỜI
HỌP ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Hội đồng quản trị CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11 xin trân trọng kính mời Quý Cổ đông đến dự Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 như sau:

- 1. Thời gian: 08 giờ ngày 08 tháng 06 năm 2026**
- 2. Địa điểm: Nhà hàng Thủy Tạ Đầm Sen - Số 03 đường Hòa Bình, phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh.**
- 3. Nội dung Đại hội:**
 - Thông qua các báo cáo: Báo cáo hoạt động của HĐQT, kết quả SXKD năm 2025; báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025; báo cáo thành viên độc lập HĐQT năm 2025; báo cáo của Ban Kiểm soát năm 2025.
 - Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025.
 - Thông qua phương án chia cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt và cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ (đính kèm phương án).
 - Thông qua việc chia trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2024 thông qua và sẽ trình lại Đại hội đồng cổ đông năm 2027.
 - Thông qua việc chia trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2025 thông qua và sẽ trình lại Đại hội đồng cổ đông năm 2028.
 - Thông qua việc ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật quyết định tất cả các vấn đề liên quan chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu.
 - Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty đối với các điều có liên quan vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu sau khi hoàn tất phát hành do chia cổ tức bằng cổ phiếu của năm 2022 để tăng vốn điều lệ.
 - Thông qua kế hoạch SXKD năm 2026; phương án phân phối lợi nhuận dự kiến năm 2026; thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát, quản trị công ty, thư ký năm 2026; phê duyệt danh sách Công ty kiểm toán, HĐQT lựa chọn công ty kiểm toán năm 2026.
 - Miễn nhiệm thành viên HĐQT, bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 – 2028.

- Thông qua việc ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc Công ty đầu tư có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty. Thời hạn ủy quyền: Trong năm 2026 đến ngày tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2027.

4. Tài liệu Đại hội:

Các tài liệu liên quan đến Đại hội được đăng tải trên Website của Công ty: www.diaoc11.com.vn mục thông tin cổ đông trước ngày Đại hội.

5. Thành phần tham dự:

- Tất cả các Cổ đông sở hữu cổ phiếu **D11** theo Danh sách người sở hữu chứng khoán vào ngày đăng ký cuối cùng là ngày 04/05/2026
- Cổ đông không thể đến dự Đại hội có thể ủy quyền cho thành viên HĐQT hoặc cá nhân/tổ chức khác tham dự Đại hội theo mẫu Giấy ủy quyền của Công ty (đính kèm).
- Cổ đông/người được ủy quyền khi tham dự Đại hội vui lòng mang theo Thư mời, CMND/Hộ chiếu hoặc Giấy ủy quyền (trong trường hợp được ủy quyền).

6. Đăng ký tham dự:

Để công tác tổ chức Đại hội được chuẩn bị chu đáo, đề nghị Quý Cổ đông xác nhận tham dự hoặc ủy quyền tham dự trước ngày 05/06/2026.

Điện thoại liên hệ: 028 39634001 gặp Anh Dũng.

Trân trọng kính mời.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



TRẦN THỊ KIM HUỆ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



GIẤY ỦY QUYỀN

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

BÊN ỦY QUYỀN (Bên A):

Tên cá nhân/ tổ chức:

CMND/Hộ chiếu/GPĐKKD số: cấp ngày..... tại.....

Địa chỉ:

Điện thoại:

Số cổ phần sở hữu:

(Bằng chữ.....)

BÊN NHẬN ỦY QUYỀN (Bên B):

Tên cá nhân :

CMND/Hộ chiếu số: cấp ngày tại.....

Địa chỉ :

Điện thoại:

Số cổ phần được ủy quyền:

(Bằng chữ:)

NỘI DUNG ỦY QUYỀN

Bên A ủy quyền cho bên B thực hiện các công việc cụ thể như sau:

- Tham dự Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 vào ngày 08 tháng 06 năm 2026.
- Thực hiện quyền phát biểu, bầu cử và biểu quyết theo chỉ thị của bên A về tất cả các vấn đề tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2026.

THỜI HẠN ỦY QUYỀN

Giấy ủy quyền này chỉ có hiệu lực trong thời gian diễn ra Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 được tổ chức vào ngày 08 tháng 06 năm 2026.

NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN:

- Bên A có nghĩa vụ cung cấp thông tin và tài liệu cần thiết để bên B thực hiện công việc ủy quyền;
- Bên B có nghĩa vụ thực hiện đúng công việc mà bên A đã ủy quyền cho bên B, nếu vượt quá phạm vi công việc được ủy quyền bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm về những thiệt hại phát sinh;

- Bên B có nghĩa vụ thông báo kịp thời cho bên A về các vấn đề phát sinh tại cuộc họp để bên A đưa ra chỉ thị về việc biểu quyết. Nếu không có sự phản hồi của bên A, bên B có thể biểu quyết theo ý chí của mình về các vấn đề đó mà không cần sự đồng ý của bên A.
- Bên B không được ủy quyền cho bên thứ ba về việc thực hiện các công việc mà bên A đã ủy quyền cho bên B thực hiện.

Ngày tháng năm 2026
Bên nhận ủy quyền

Ngày tháng năm 2026
Bên ủy quyền

Ghi chú: Quý cổ đông có thể ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị theo danh sách sau:

Stt	Thành viên	Chức vụ	Số MND Ngày cấp Nơi cấp	Địa chỉ thường trú
1	Bà Trần Thị Kim Huệ	Chủ tịch HĐQT	051164011781 05/12/2024 Bộ Công an	Cao ốc Res11 – 205 Lạc Long Quân, P. Bình Thới, TP.HCM
2	Ông Phạm Văn Đan Duy	Thành viên HĐQT	049078000215 29/09/2022 Cục Cảnh sát	128/3 đường số 4, P.An Hội Đông, TP.HCM
3	Ông Lê Thành Nhơn	Thành viên HĐQT	064061000010 12/01/2022 Cục Cảnh sát	Cao ốc Res11 – 205 Lạc Long Quân, P.Bình Thới, TP.HCM
4	Ông Đặng Phước Trí	Thành viên HĐQT	086072000121 22/11/2021 Cục Cảnh sát	Căn hộ 0811, 86 Tân Đà, P.Chợ Lớn, TP.HCM
5	Ông Nguyễn Khắc Giang	Thành viên HĐQT	027075000339 12/04/2022 Cục Cảnh sát	Cao ốc Thoại Ngọc Hầu – 7A Thoại Ngọc Hầu, P.Tân Phú, TP.HCM
6	Ông Dur Thân Danh	Thành viên HĐQT	079087000423 30/11/2022 Cục Cảnh sát	109D/8 Lạc Long Quân, P.Bình Thới, TP.HCM
7	Ông Trần Quốc Hùng	Thành viên HĐQT	049070000192 22/11/2021 Cục Cảnh sát	B12.09 C/c cao tầng kết hợp TMDV, 290 An Dương Vương, P.Chợ Quán, TP.HCM



ĐC: 205 Lạc Long Quân - P. Bình Thới - TP. HCM
 ĐT: 028 39634001 - 028 39634888 - 028 39634999
 Fax: (84.8) 39636186 - res11@diaoc11.com.vn

**CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Ngày 08/06/2026

Stt	Nội dung (dự kiến)
1	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu
2	Báo cáo thẩm tra tư cách cổ đông tham dự
3	Giới thiệu chủ tọa đoàn
4	Giới thiệu thư ký Đại hội
5	Thông qua chương trình Đại hội
6	Thông qua danh sách miễn nhiệm thành viên HĐQT
7	Thông qua danh sách ứng cử viên bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028
8	Giới thiệu Ban kiểm phiếu, thông qua thể lệ bầu cử và biểu quyết
9	Đại hội bỏ phiếu bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028
10	Báo cáo hoạt động HĐQT và kết quả SXKD năm 2025, phương hướng nhiệm vụ năm 2026; báo cáo tình hình chia cổ tức.
11	Báo cáo của thành viên độc lập HĐQT năm 2025.
12	Thông báo cho cổ đông về danh sách người có liên quan và lợi ích liên quan.
13	Báo cáo tài chính tóm tắt năm 2025, phương án phân phối lợi nhuận năm 2025, phương án phân phối lợi nhuận dự kiến năm 2026.
14	Trình bày phương án chia cổ tức năm 2022, 2025 và lộ trình chia cổ tức năm 2023, 2024 bằng cổ phiếu.
15	Báo cáo Ban Kiểm soát năm 2025.
16	BKS trình ĐHĐCĐ phê duyệt danh sách công ty kiểm toán năm 2026.
17	<p>HĐQT thông qua nội dung trình Đại hội đồng cổ đông về:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Thông qua “Báo cáo hoạt động của HĐQT và kết quả SXKD năm 2025, phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2026”. 2. Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025. 3. Thông qua báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán. 4. Thông qua báo cáo thành viên độc lập HĐQT năm 2025. 5. Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát năm 2025. 6. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025. 7. Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026. 8. Thông qua dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2026. 9. Thông qua mức thù lao HĐQT, BKS, quản trị công ty, thư ký năm 2026.

	<p>10. Thông qua việc ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc Công ty đầu tư có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.</p> <p>11. Thông qua việc chia cổ tức năm 2025 (4%) bằng tiền mặt.</p> <p>12. Thông qua phương án chia cổ tức năm 2022 (10%) bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.</p> <p>13. Thông qua việc chia trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2024 thông qua và sẽ trình lại Đại hội đồng cổ đông năm 2027.</p> <p>14. Thông qua việc chia trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2025 thông qua và sẽ trình lại Đại hội đồng cổ đông năm 2028.</p> <p>15. Thông qua việc ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật quyết định tất cả các vấn đề liên quan chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu.</p> <p>16. Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty đối với các điều có liên quan vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu sau khi hoàn tất phát hành do chia cổ tức bằng cổ phiếu của năm 2022 để tăng vốn điều lệ.</p>
18	Đại hội thảo luận.
19	Chủ tọa đoàn giải đáp.
20	Đại hội bỏ phiếu biểu quyết các nội dung xin ý kiến Đại hội.
21	Giải lao.
22	Công bố kết quả kiểm phiếu.
23	Thông qua biên bản Đại hội - biểu quyết giơ tay.
24	Thông qua Nghị quyết Đại hội - biểu quyết giơ tay.
25	Bế mạc Đại hội.



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2026

Số: 01/BC-D11-HĐQT

BÁO CÁO

CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NĂM 2026.

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

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc 11 xin trân trọng báo cáo với Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026 như sau:

PHẦN I. HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

I/ Tình hình hoạt động của công ty

Năm 2025, dù thị trường bất động sản và lĩnh vực xây dựng có dấu hiệu phục hồi, bối cảnh chung vẫn còn nhiều khó khăn. Với nguồn lực tài chính hạn chế, việc triển khai các dự án đầu tư của Công ty gặp nhiều trở ngại. Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành đã chủ động triển khai các giải pháp nhằm duy trì ổn định hoạt động. Trong khi nhiều doanh nghiệp cùng ngành phải thu hẹp quy mô hoặc cắt giảm nhân sự, Công ty vẫn đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động, đồng thời hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua.

II/ Hoạt động của HĐQT

1. Các cuộc họp và quyết định của HĐQT

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức 15 cuộc họp, xin ý kiến thành viên bằng văn bản 11 lần, ban hành 34 nghị quyết, quyết định liên quan đến việc chỉ đạo và điều hành hoạt động của Công ty. Các thành viên Hội đồng quản trị tham gia đầy đủ các cuộc họp, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao trong công việc.

Nội dung chính của các nghị quyết, quyết định được ghi nhận trong bản "Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025" và được đăng tải trên trang thông tin điện tử của công ty theo đúng quy định.

2. Kết quả giám sát của HĐQT đối với Tổng giám đốc và cán bộ quản lý

Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý đã triển khai thực hiện hoạt động của công ty theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

2.1. Đối với các dự án do Công ty đầu tư xây dựng

Ban Điều hành vẫn thường xuyên theo dõi chặt chẽ công tác quản lý, vận hành các chung cư, dù Công ty đã bàn giao từ vài năm trước.

2.2. Về đầu tư phát triển dự án mới: Hiện tại, Công ty đang nghiên cứu các quy định để từng bước thực hiện dự án đã và đang đầu tư.

2.3. Công tác xây lắp nhận thầu:

Năm 2025, Công ty trúng thầu và thi công một số công trình dân dụng với tổng giá trị hợp đồng 162,81 tỷ đồng (bao gồm VAT); đã thanh quyết toán 84 tỷ đồng, còn 78,81 tỷ đồng chuyển sang năm 2026. Tuy nhiên, việc đồng loạt đẩy mạnh đầu tư công vào cuối năm 2025 theo chỉ đạo của thành phố đã gây khan hiếm vật tư, tăng chi phí, ảnh hưởng đến lợi nhuận các công trình chuyển tiếp sang năm 2026.

Ban điều hành thường xuyên quan tâm theo dõi chặt chẽ công tác quản lý chất lượng, an toàn lao động.

2.4. Lĩnh vực cho thuê mặt bằng:

Bên cạnh hoạt động kinh doanh nhà và thi công công trình, lĩnh vực cho thuê mặt bằng cũng được quan tâm thực hiện. Mặc dù gặp nhiều khó khăn, nhưng Công ty đã nỗ lực tìm kiếm khách hàng thuê nhằm tăng thu nhập. Đến thời điểm hiện tại, phần lớn diện tích khu vực thương mại của các dự án đã được cho thuê. Doanh thu cho thuê mặt bằng đạt 16,2 tỷ đồng trong năm 2025.

2.5. Về chia cổ tức:

Công ty đã thực hiện Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/6/2025 của Đại hội đồng cổ đông năm 2025, Công ty đã chia cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Số lượng cổ phiếu đã phát hành thêm là 880.318 cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành là 8.218.456 cổ phiếu. Ngày 4/10/2025, Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với vốn điều lệ mới là 82.184.560.000 đồng.

Theo Điều 61 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và công văn số 8290/UBCK-QLCB ngày 06/12/2024 của UBCKNN, số liệu Báo cáo phát hành cổ phiếu (Mẫu 16) phải thống nhất với BCTC kiểm toán năm gần nhất, nên mỗi năm Công ty chỉ được chi trả cổ tức bằng cổ phiếu 01 lần. Hiện Công ty đang thực hiện thủ tục để chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các năm 2022, 2023, 2024 tương ứng vào các năm 2026, 2027, 2028.

2.6. Công tác công bố thông tin, tài chính kế toán, nhân lực, khen thưởng, chăm lo cho người lao động cũng được Ban điều hành thường xuyên quan tâm chỉ đạo thực hiện nghiêm túc theo đúng quy định.

2.7. Cùng với việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, Ban điều hành cũng thường xuyên quan tâm hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức Công đoàn cơ sở hoạt động tốt; đồng thời thực hiện trách nhiệm xã hội của Công ty đối với địa phương.

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.

III/ Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Đơn vị : Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2025	Tỷ lệ % TH/KH
1	Doanh thu	233.113	118.000	198%
2	Lợi nhuận trước thuế	10.190	5.200	196%
3	Lợi nhuận sau thuế	8.645	4.160	208%
4	Chia cổ tức	4%	4%	100%

IV/ Báo cáo thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát :

- Bà Trần Thị Kim Huệ, CT HĐQT	:	96.000.000 đồng
- Ông Phạm Văn Đan Duy, TV HĐQT	:	72.000.000 đồng
- Ông Nguyễn Khắc Giang, TV HĐQT	:	72.000.000 đồng
- Ông Lê Thành Nhơn, TV HĐQT	:	72.000.000 đồng
- Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV (do ông Đặng Phước Trí làm đại diện)	:	72.000.000 đồng
- Ông Trần Quốc Hùng, TV HĐQT	:	72.000.000 đồng
- Ông Dư Thân Danh, TV HĐQT	:	72.000.000 đồng
- Bà Nguyễn Minh Hiền, Trưởng BKS	:	48.000.000 đồng
- Bà Huỳnh Đỗ Trà My, TV BKS	:	12.000.000 đồng
- Bà Nguyễn Thị Minh Diệp, TV BKS	:	12.000.000 đồng

V/ Báo cáo thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

- Bà Trần Thị Kim Huệ, CT HĐQT	:	593.245.500 đồng
- Ông Phạm Văn Đan Duy, TV HĐQT, TGĐ	:	529.095.800 đồng
- Ông Nguyễn Khắc Giang, TV HĐQT, Phó TGĐ:	:	403.003.800 đồng
- Ông Lê Thành Nhơn, TV HĐQT, Chuyên gia dự án:	:	322.800.000 đồng
- Ông Đặng Phước Trí, TV HĐQT	:	13.500.000 đồng
- Ông Trần Quốc Hùng, TV HĐQT	:	87.300.000 đồng
- Ông Dư Thân Danh, TV HĐQT, GD đầu tư	:	403.651.421 đồng
- Ông Võ Hữu Tâm, quản trị Cty, Phó Tổng giám đốc:	:	381.064.650 đồng
- Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV (do ông Đặng Phước Trí làm đại diện)	:	72.000.000 đồng



PHẦN II. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2026

1. Kế hoạch SXKD năm 2026:

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ % KH/TH
1	Doanh thu	233.113	102.200	44%
2	Lợi nhuận trước thuế	10.190	5.688	56%
3	Lợi nhuận sau thuế	8.645	4.550	53%
4	Chia cổ tức	4%	4%	100%

2. Về các giải pháp thực hiện:

- Thực hiện thủ tục chia cổ tức cho cổ đông theo đúng Nghị quyết ĐHCĐ.
- Rà soát các quy chế quản trị và sửa đổi cho phù hợp tình hình thực tế, nâng cao năng lực quản trị để đáp ứng yêu cầu thực tế.
- 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.
- Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, giữ ổn định thu nhập cho người lao động.

Hội đồng quản xin chân thành cảm ơn Quý cổ đông đã tin tưởng và ủng hộ trong thời gian qua, cảm ơn Ban Tổng Giám đốc và toàn thể người lao động đã có nhiều nỗ lực, khắc phục khó khăn, góp phần to lớn xây dựng Công ty phát triển ổn định.


TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH


TRẦN THỊ KIM HUỆ

Số: 1.0408/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Hoàng Thái Vương

Thành viên Ban Giám đốc

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

Người được ủy quyền

Lương Anh Vũ

Kiểm toán viên

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

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



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11



205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP HCM

ĐT: 028.39634001 - 39634888 - 39634999

Fax (84.8) 9636186 -res11@diaoc11.com.vn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TÓM TẮT NĂM 2025

PHẦN I : BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TẠI NGÀY 31/12/2025

Đơn vị tính : đồng

STT	CHỈ TIÊU	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	256.586.788.593	269.172.080.799
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	68.101.018.340	16.222.990.014
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	5.358.829	32.616.690.314
III	Các khoản phải thu	178.909.785.747	176.029.994.855
IV	Hàng tồn kho	8.947.042.795	43.686.450.731
V	Tài sản ngắn hạn khác	623.582.882	615.954.885
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	98.889.969.896	95.394.908.011
I	Các khoản phải thu dài hạn	0	0
II	Tài sản cố định	3.484.659.422	3.565.698.014
III	Bất động sản đầu tư	95.405.310.474	91.829.209.997
IV	Các khoản đầu tư TC dài hạn	0	0
V	Tài sản dài hạn khác	0	0
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	355.476.758.489	364.566.988.810
C	NỢ PHẢI TRẢ	159.416.013.408	175.484.909.610
I	Nợ ngắn hạn	153.168.204.992	154.970.593.808
II	Nợ dài hạn	6.247.808.416	20.514.315.802
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	196.060.745.081	189.082.079.200
I	Vốn chủ sở hữu	196.060.745.081	189.082.079.200
1	Vốn góp của chủ sở hữu	82.184.560.000	73.381.380.000
2	Quỹ đầu tư phát triển	79.156.928.763	79.156.928.763
3	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	10.875.121.836	7.183.838.355
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	20.556.752.082	26.722.224.463
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	3.287.382.400	2.637.707.619
II	Nguồn kinh phí và quỹ khác	0	0
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	355.476.758.489	364.566.988.810

PHẦN II : KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

STT	CHỈ TIÊU	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	212.284.856.816	106.293.882.447
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	0	0
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	212.284.856.816	106.293.882.447
4	Giá vốn hàng bán	189.446.757.990	90.285.260.231
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.838.098.826	16.008.622.216
6	Doanh thu hoạt động tài chính	20.499.402.562	6.314.267.643
7	Chi phí tài chính	20.229.403.248	6.748.573.315
8	Chi phí bán hàng	0	413.006.956
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.954.875.866	14.495.574.197
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	10.153.222.274	665.735.391
11	Thu nhập khác	328.663.400	4.170.910.724
12	Chi phí khác	291.187.795	25.000.000
13	Lợi nhuận khác	37.475.605	4.145.910.724
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	10.190.697.879	4.811.646.115
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.545.208.607	914.702.623
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	0	0
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.645.489.272	3.896.943.492
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	849	382

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HỒ THỊ TUYỀN

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM VĂN ĐAN DUY



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 4 tháng 4 năm 2026



Số: 02/BC-D11-HĐQT

BÁO CÁO

CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

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

Tôi tên là: Trần Quốc Hùng - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc 11, xin trình bày báo cáo về việc thực hiện nhiệm vụ của Thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong năm 2025 như sau:

Trong năm 2025, tôi đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị (HĐQT), đóng góp ý kiến đối với các vấn đề được đưa ra với tinh thần trách nhiệm cao, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty. Với tinh thần khách quan và độc lập, tôi cũng đã thực hiện vai trò của mình đối với các hoạt động của Công ty nhằm đảm bảo tất cả các quyết định được thực hiện minh bạch, trung thực, phù hợp với quy định pháp luật.

1. Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Cụ thể, HĐQT đã tổ chức 15 cuộc họp, thực hiện 11 lần lấy ý kiến bằng văn bản, và ban hành 34 nghị quyết, quyết định liên quan đến công tác chỉ đạo, điều hành hoạt động của Công ty. Các thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao và sự chủ động trong công việc.

Nội dung các cuộc họp được thảo luận kỹ lưỡng, thận trọng, nhằm đưa ra các định hướng và giải pháp tối ưu, đảm bảo lợi ích cao nhất cho Công ty.

HĐQT đã phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên theo lĩnh vực chuyên môn; các thành viên phối hợp chặt chẽ, thực hiện đúng chức trách được giao. Đồng thời, HĐQT luôn tạo điều kiện thuận lợi để Ban Kiểm soát thực hiện hiệu quả chức năng giám sát tính hợp pháp, hợp lý trong hoạt động quản lý và điều hành.

Trong bối cảnh năm 2025, thị trường bất động sản có dấu hiệu phục hồi nhưng vẫn còn tồn tại nhiều vướng mắc về thủ tục đầu tư dự án mới. Công ty đã trúng thầu một số công trình xây dựng dân dụng, tuy nhiên vẫn gặp khó khăn trong việc đảm bảo tiến độ thi công và chịu áp lực gia tăng chi phí xây dựng. Bên cạnh đó, việc hỗ trợ giảm giá thuê mặt bằng cho một số khách hàng cũng đã ảnh hưởng nhất định đến doanh thu.

Trước những thách thức đó, HĐQT cùng Ban Điều hành đã kịp thời đưa ra các giải pháp phù hợp, góp phần cho Công ty duy trì ổn định hoạt động và hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.

2. Công tác giám sát đối với Tổng Giám đốc và Ban Điều hành

HĐQT đã thực hiện đầy đủ vai trò giám sát đối với hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban Điều hành, đảm bảo việc triển khai các kế hoạch kinh doanh và các nghị quyết của HĐQT tuân thủ đúng định hướng và quy định pháp luật.

HĐQT thường xuyên theo dõi, đánh giá hiệu quả hoạt động của Ban Điều hành thông qua các phiên làm việc định kỳ và đột xuất; từ đó kịp thời đưa ra các ý kiến chỉ đạo, định hướng phù hợp với tình hình thực tế.

Thông qua công tác giám sát chặt chẽ và sự phối hợp trao đổi thường xuyên giữa HĐQT và Ban Điều hành, các quyết định quan trọng đều được xem xét thận trọng, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị và đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững của Công ty.

3. Kết luận

HĐQT đã thực hiện đầy đủ chức năng giám sát đối với hoạt động của Ban Điều hành, đưa ra các định hướng phù hợp và chỉ đạo kịp thời, nhằm đảm bảo việc sử dụng hiệu quả các nguồn lực của Công ty.

Mặc dù trong năm 2025, hoạt động của Công ty chịu nhiều tác động từ biến động kinh tế, nhưng với tinh thần trách nhiệm cao, sự phối hợp chặt chẽ và các quyết định thận trọng, HĐQT đã triển khai hiệu quả các giải pháp quản trị, chỉ đạo Ban Điều hành thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT.

Kết quả, Công ty đã hoàn thành kế hoạch năm 2025, đảm bảo hài hòa lợi ích của Công ty, cổ đông và người lao động.

**THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



Trần Quốc Hùng



Số: 01/BC-D11-BKS

Tp.HCM, ngày 21 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025**Kính thưa Đại Hội đồng Cổ đông**

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc 11;
- Căn cứ Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát (BKS) Công ty Cổ phần Địa ốc 11;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 đã được Công Ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn A&C kiểm toán vào ngày 21/03/2026;
- Căn cứ báo cáo của Hội đồng Quản trị (HĐQT), Ban Tổng Giám đốc (Ban TGD) Công ty Cổ phần Địa ốc 11.

Ban kiểm soát báo cáo với Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2026 về tình hình và kết quả hoạt động của BKS trong năm 2025 như sau:

I. Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty:

1. **Kết quả kinh doanh của Công ty:** Một số chỉ tiêu tài chính Công ty đã đạt được:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện	Kế hoạch	Tỷ lệ hoàn thành
1	Doanh thu	233.113	118.000	197,55%
2	Lợi nhuận trước thuế	10.190	5.200	195,96%
3	Lợi nhuận sau thuế	8.645	4.160	207,84%
4	Chia cổ tức	4%	4%	100%

- Trong năm 2025, Công ty đã trúng thầu một số công trình, tuy nhiên nguồn vốn hạn hẹp gây khó khăn trong việc tìm kiếm thêm công trình thi công; khách hàng thuê trả mặt bằng, xin hỗ trợ giá thuê do còn gặp nhiều khó khăn cũng khá ảnh hưởng đến doanh thu; bên cạnh thị trường bất động sản có nhiều tín hiệu khả quan hơn trước nhưng vẫn còn vướng thủ tục đầu tư dự án mới. Tuy nhiên, HĐQT và Ban TGD luôn nỗ lực duy trì hoạt động Công ty được ổn định và đã đạt được kết quả thực hiện so với kế hoạch như trên.
- Báo cáo tài chính quý, năm được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định của Pháp luật hiện hành, phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động kinh doanh, tài chính của Công ty và được công bố thông tin đúng hạn theo quy định.
- BKS thống nhất với số liệu trong Báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn A&C.

2. **Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty:**



- Đối với các dự án Công ty đã và đang đầu tư: Ban TGD và HĐQT luôn quan tâm, nghiên cứu các quy định hiện hành có liên quan để tiếp tục phát triển dự án phù hợp với tình hình thực tế của Công ty.
- Hoạt động đấu thầu nhận thi công các công trình xây lắp: Công ty đã và đang tiếp tục duy trì, nâng cao năng lực thi công để đảm bảo đủ điều kiện tham gia dự thầu công trình mới.
- Hoạt động cho thuê mặt bằng: mặc dù tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn, Công ty cố gắng giữ lượng khách hàng ổn định.
- Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty theo đúng quy định của Pháp luật.
- Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ trả cổ tức năm 2021 cho cổ đông bằng cổ phiếu.
- Việc thực hiện các báo cáo, tài chính kế toán, thù lao, thu nhập, nhân sự, các giao dịch của Công ty, công bố thông tin, cùng các hoạt động khác đảm bảo tuân thủ đúng theo các quy định hiện hành.

II. Kết quả giám sát đối với hoạt động của HĐQT và Ban TGD:

1. Hoạt động của HĐQT:

- HĐQT đã tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 theo đúng quy định Pháp luật.
- HĐQT thống nhất chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 là Công Ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn A&C.
- HĐQT thực hiện đúng các nội dung đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua, thực hiện đúng quyền hạn, chức năng, nhiệm vụ quy định tại Điều lệ của Công ty, cũng như tuân thủ các quy định của Pháp luật.
- Trong năm 2025, HĐQT tổ chức 15 buổi họp và 11 lần lấy ý kiến bằng văn bản, luôn tạo điều kiện để Trưởng BKS tham gia đầy đủ các cuộc họp, các thành viên có sự thống nhất cao, ban hành 34 Nghị quyết/ Quyết định. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng thẩm quyền, phạm vi trách nhiệm, phù hợp với Nghị quyết ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và quy định của Pháp luật.
- HĐQT đã chủ động bám sát các nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và tình hình thực tế của Công ty để có chỉ đạo kịp thời, đảm bảo lợi ích chung của Công ty và Cổ đông.

2. Hoạt động của Ban TGD:

- Ban TGD đã theo sát và chủ động triển khai kịp thời các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT cũng như Nghị quyết của ĐHĐCĐ nhằm thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra, tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty.
- Trong năm qua, Ban TGD đã nỗ lực tham gia hoạt động đấu thầu xây lắp, xây dựng năng lực thi công để làm nền tảng vững chắc cho các năm tiếp theo.
- Ban TGD đã có sự phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên thực hiện đúng theo phân hành công việc của mình, tích cực tổ chức thực hiện các hoạt động kinh doanh của Công ty có hiệu quả, đồng thời quan tâm các chế độ về lương, thưởng, bảo hiểm, phúc lợi khác cho người lao động, đảm bảo mức

thu nhập ổn định cho toàn thể nhân viên Công ty kịp thời và đầy đủ theo quy định.

- Tập thể nhân viên Công ty luôn nỗ lực thực hiện công việc được giao với tinh thần trách nhiệm và tự giác để cùng đồng hành với Ban lãnh đạo và đã đạt được một số thành quả tích cực.

BKS nhận thấy HĐQT, Ban TGD tổ chức thực hiện tốt các hoạt động kinh doanh của Công ty, tuân thủ đúng quy định Pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT.

III. Kết quả hoạt động của BKS:

1. **Tổng kết các cuộc họp của BKS:** BKS tổ chức 03 buổi họp trong năm. Các thành viên BKS tham gia đầy đủ các buổi họp, trao đổi thông tin để nắm bắt được tình hình hoạt động Công ty, giám sát việc thực hiện các hoạt động chính của Công ty như: kết quả thực hiện kinh doanh so kế hoạch được duyệt; công tác nhận thầu xây lắp; công bố thông tin; theo dõi đầu tư phát triển dự án mới; cùng các hoạt động khác quy chế nội bộ khác theo đúng quy định, ... Các thành viên đều nhất trí thông qua và được thể hiện trong các Biên bản họp.
2. **Hoạt động BKS và thành viên BKS:**
 - Giám sát HĐQT và Ban TGD trong công tác quản lý điều hành Công ty.
 - Rà soát các hợp đồng giao dịch với Đối tác, Người có liên quan (nếu có) đảm bảo thực hiện theo đúng quy định.
 - Lập Báo cáo hoạt động của BKS trong năm 2024 trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
 - Tham gia ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty.
 - Trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 về việc phê duyệt danh sách Công ty kiểm toán độc lập.
 - Trưởng BKS tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT theo thư mời và thông tin cho các thành viên trong BKS.
 - Các công việc khác theo chức năng nhiệm vụ của BKS.

IV. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của BKS và từng thành viên BKS

Mức thù lao BKS: được thực hiện đúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ.

Họ và tên	Chức vụ	Mức thù lao (đồng/ năm)
Bà Nguyễn Minh Hiền	Trưởng ban (Tái bổ nhiệm ngày 04/04/2023)	48.000.000
Bà Huỳnh Đỗ Trà My	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 04/04/2023)	12.000.000
Bà Nguyễn Thị Minh Điệp	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 04/04/2023)	12.000.000

V. Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban TGD và các cổ đông:

- BKS được mời tham dự các cuộc họp HĐQT, được cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

- HĐQT, Ban TGD và các Phòng ban chức năng luôn phối hợp, hỗ trợ, cung cấp đầy đủ, kịp thời các thông tin, tài liệu liên quan đến công tác quản lý, điều hành và các hoạt động kinh doanh của Công ty theo yêu cầu của BKS, tạo điều kiện để BKS thực hiện quyền và nhiệm vụ.

VI. Đề xuất của BKS:

- Từng bước thực hiện các thủ tục phát triển dự án Công ty đã và đang đầu tư, cũng như tìm kiếm các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, đảm bảo hiệu quả khả thi.
- Tiếp tục công tác tăng vốn điều lệ do chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông của các năm 2022, 2023, 2024 nhằm nâng cao năng lực tài chính.

Trên đây là báo cáo hoạt động của BKS Công ty trong năm 2025.

BKS chân thành cảm ơn Quý Cổ đông, HĐQT, Ban TGD, các bộ phận Phòng ban trong Công ty đã tạo điều kiện thuận lợi để BKS hoàn thành nhiệm vụ kiểm tra giám sát trong năm vừa qua.

Trân trọng.

TM. BAN KIỂM SOÁT
Trưởng ban



Nguyễn Minh Hiền



TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2026

Số: 01/TTr-D11-HĐQT

TỜ TRÌNH

Các vấn đề thông qua ĐHCĐ thường niên năm 2026

Kính gửi : ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc 11;
- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025;
- Căn cứ biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 06/04/2026;

Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua các vấn đề sau:

1. Thông qua các báo cáo: Báo cáo hoạt động của HĐQT và kết quả SXKD năm 2025, phương hướng nhiệm vụ năm 2026 (theo như báo cáo).
2. Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 (theo như báo cáo).
3. Thông qua báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán (theo như báo cáo).
4. Thông qua báo cáo thành viên độc lập HĐQT năm 2025 (theo như báo cáo).
5. Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát năm 2025 (theo như báo cáo).
6. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 (đính kèm phương án).
7. Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 (theo như báo cáo).
8. Thông qua dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2026 (đính kèm phương án).
9. Thông qua mức thù lao HĐQT, BKS, thư ký và người quản trị công ty năm 2026

- Chủ tịch HĐQT	:	8.000.000 đồng/người/tháng
- Thành viên Hội đồng quản trị	:	6.000.000 đồng/người/tháng
- Trưởng Ban Kiểm soát	:	4.000.000 đồng/người/tháng
- Thành viên Ban Kiểm soát	:	1.000.000 đồng/người/tháng
- Người quản trị công ty	:	4.000.000 đồng/người/tháng
- Thư ký HĐQT	:	3.000.000 đồng/người/tháng

10. Thông qua việc ĐHCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc Công ty đầu tư có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo

tài chính gần nhất của Công ty. Thời hạn ủy quyền: trong năm 2026 đến ngày tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2027.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP;
- Lưu tài liệu Đại hội.

 TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 
CHỦ TỊCH


TRẦN THỊ KIM HUỆ



TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2026

PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2025

(Kèm theo Tờ trình số 01/TTr-D11-HĐQT ngày 21/04/2026 của Hội đồng quản trị)

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

- Số dư lợi nhuận đầu năm 2025	:	29.360 triệu đồng
+ Chia cổ tức năm 2021 (12%)	:	8.803 triệu đồng
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2022 (10%)	:	8.219 triệu đồng
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2023 (6%)	:	5.424 triệu đồng
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2024 (6%)	:	5.750 triệu đồng
- Lợi nhuận đầu năm 2025 còn lại	:	1.164 triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế năm 2025	:	10.190 triệu đồng
+ Thuế TNDN năm 2025 theo quy định	:	1.545 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	:	8.645 triệu đồng
+ Trích kinh phí hoạt động HĐQT năm 2025	:	200 triệu đồng
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (15%)	:	1.267 triệu đồng
+ Trích thưởng HĐQT, BKS năm 2024	:	200 triệu đồng
+ Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	:	3.691 triệu đồng
<i>(Trích kinh phí HĐQT và các quỹ theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/06/2025 và Nghị quyết số 26/NQ-HĐQT ngày 24/12/2025)</i>		
- Lợi nhuận cuối năm 2025	:	4.451 triệu đồng

Các khoản trích trên có thể có sự thay đổi tùy thuộc vào kết quả quyết toán thuế làm ảnh hưởng đến lợi nhuận được phân phối. HĐQT sẽ báo cáo sự thay đổi này cho ĐHĐCĐ sau khi có quyết toán thuế.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP;
- Lưu tài liệu Đại hội.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

TRẦN THỊ KIM HUỆ



TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2026

PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN DỰ KIẾN NĂM 2026
(Kèm theo Tờ trình số 01/TTr-D11-HĐQT ngày 21/04/2026 của Hội đồng quản trị)

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận dự kiến năm 2026 như sau:

- Dự kiến số dư lợi nhuận đầu năm 2026	:	4.451 triệu đồng
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2025 (4%)	:	3.287 triệu đồng
- Lợi nhuận đầu năm 2026 còn lại	:	1.164 triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế kế hoạch năm 2026	:	5.688 triệu đồng
+ Thuế TNDN năm 2026 (20%) theo quy định	:	1.138 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN dự kiến phân phối	:	4.550 triệu đồng
+ Dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (15%)	:	683 triệu đồng
+ Dự kiến trích kinh phí hoạt động của HĐQT	:	200 triệu đồng
+ Dự kiến trích thưởng HĐQT, BKS, BDH, CNV năm 2025	:	200 triệu đồng
+ Dự kiến trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	:	1.015 triệu đồng
<i>(Trích số còn lại sau khi trích các quỹ trên và trả cổ tức năm 2026 cho cổ đông, số trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu thực tế sẽ theo kết quả kinh doanh năm 2026)</i>		
- Lợi nhuận còn lại dự kiến phân phối	:	2.452 triệu đồng
- Dự kiến số dư lợi nhuận cuối năm 2026	:	3.616 triệu đồng
* Dự kiến chia cổ tức năm 2026 là 4% vốn điều lệ.		

Đối với các khoản thưởng HĐQT, BKS, Ban Điều hành năm 2026 sẽ được xem xét trên cơ sở kết quả thực hiện kế hoạch SXKD thực tế tại ĐHCĐ thường niên năm 2027.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP;
- Lưu tài liệu Đại hội.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

TRẦN THỊ KIM HUỆ



Số: 02/TTr-D11-HĐQT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v Phương án chi trả cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt, chi trả cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu và lộ trình chia cổ tức năm 2023, 2024 bằng cổ phiếu

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;
- Căn cứ Công văn số 8290/UBCK-QLCB ngày 06/12/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước về Tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của D11.

Theo Điều 61 Nghị định 155/2020/NĐ-CP và công văn số 8290/UBCK-QLCB ngày 06/12/2024 của UBCKNN, số liệu Báo cáo phát hành cổ phiếu (Mẫu 16) phải thống nhất với BCTC kiểm toán năm gần nhất, nên mỗi năm Công ty chỉ được chi trả cổ tức bằng cổ phiếu 01 lần. Hiện nay Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức các năm 2022, 2023, 2024.

Để đảm bảo lợi ích của cổ đông và hoàn thành nghĩa vụ của công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội cổ đông các nội dung như sau:

1. Thông qua việc chi trả cổ tức năm 2025 và cổ tức năm 2022 sau đại hội cổ đông thường niên năm 2026 (đính kèm phương án). Trong đó :
 - Chia cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt : 4%.
 - Chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu : 10%
 - Thời gian chi trả : thực hiện đồng thời việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt và cổ tức bằng cổ phiếu theo Phương án chia cổ tức năm 2025 và năm 2022 được Đại hội đồng cổ đông năm 2026 thông qua. Dự kiến thực hiện trong Quý II – Quý III năm 2026.
2. Thông qua việc chi trả cổ tức các năm 2023, 2024 theo lộ trình sau:
 - Chia trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2024 thông qua và sẽ trình lại Đại hội đồng cổ đông năm 2027.
 - Chia trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2025 thông qua và sẽ trình lại Đại hội đồng cổ đông năm 2028.
3. Thông qua việc ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật quyết định tất cả các vấn đề liên quan chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu:

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai thực hiện phương án chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu.
 - Lựa chọn thời điểm thích hợp chốt danh sách cổ đông và thời điểm thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
 - Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép phát hành chứng khoán, chủ động điều chỉnh, bổ sung, chỉnh sửa phương án và các hồ sơ khác có liên quan theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan có thẩm quyền khác.
 - Thực hiện các thủ tục đăng ký lưu ký, niêm yết bổ sung toàn bộ cổ phiếu phát hành thực tế (sau khi trừ cổ phiếu lẻ) sau khi phát hành.
 - Thực hiện các thủ tục thay đổi đăng ký doanh nghiệp của công ty liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ tương ứng với kết quả đợt phát hành nêu trên với cơ quan đăng ký kinh doanh.
 - Thực hiện sửa đổi Điều lệ Công ty đối với các điều có liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu sau khi hoàn tất đợt phát hành.
 - Quyết định tất cả các vấn đề khác có liên quan.
4. Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty đối với các điều có liên quan vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu sau khi hoàn tất phát hành do chia cổ tức bằng cổ phiếu của năm 2022 để tăng vốn điều lệ.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP;
- Lưu tài liệu Đại hội.



TRẦN THỊ KIM HUỆ



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2026

PHƯƠNG ÁN CHIA CỔ TỨC NĂM 2025 & NĂM 2022

(Kèm theo Tờ trình số 02/TTr-D11-HĐQT ngày 21/04/2026 của Hội đồng quản trị)

I. Trả cổ tức 4% bằng tiền mặt cho năm 2025 và 10% bằng cổ phiếu cho năm 2022:**1. Căn cứ pháp lý**

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số: 118/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 31/12/2020 v/v Hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng.

2. Phương án chi trả**2.1. Tình hình cổ phiếu hiện tại của công ty**

STT	KHOẢN MỤC	SỐ LƯỢNG
1	Cổ phiếu đang lưu hành	8.218.456 cp
2	Cổ phiếu ngân quỹ	
	Tổng cộng	8.218.456 cp

2.2. Chia cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt

- Tỷ lệ chia 4%/cổ phiếu (01 cổ phiếu nhận được 400 đồng).
- Thời gian chi trả: thực hiện đồng thời việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt và cổ tức bằng cổ phiếu theo Phương án chia cổ tức năm 2025 và năm 2022 được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Đối tượng nhận cổ tức bằng tiền mặt: cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để nhận cổ tức cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt và cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu.
- Nguồn vốn thực hiện: trích 3.287.382.400 đồng lấy từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025.

2.3. Chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu

- a. **Cơ cấu chia trả:** Chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để chia cổ tức theo tỷ lệ 100:10 tương đương 821.845 cổ phần.
 - Loại chứng khoán phát hành: cổ phiếu phổ thông.

- Tỷ lệ chia 100:10 (Mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phần sẽ được nhận thêm 10 cổ phần mới). Số lượng cổ phần được nhận sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần cổ phiếu lẻ (nếu có) sẽ bị hủy bỏ.

Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 115 cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc 11, sẽ được quyền nhận $(115 \times 10) : 100 = 11,5$ cổ phần. Theo nguyên tắc làm tròn đến hàng đơn vị, cổ đông được nhận 11 cổ phiếu và cổ phiếu lẻ 0,5 sẽ bị hủy bỏ.

- Tổng số cổ phần phát hành thêm : **821.845** cổ phần.
 - Thời gian chi trả : thực hiện đồng thời việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt và cổ tức bằng cổ phiếu theo Phương án chia cổ tức năm 2025 và năm 2022 được Đại hội đồng cổ đông thông qua
 - Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để nhận cổ tức cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt và cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu.
- b. **Nguồn vốn thực hiện :** trích 8.218.450.000 đồng lấy từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm 2025.
- c. **Cơ cấu vốn sau khi chia cổ tức : 90.403.010.000 đồng**
- Nhà nước : 18.081.410.000 đồng chiếm 20% vốn điều lệ,
 - Cổ đông khác : 72.321.600.000 đồng chiếm 80% vốn điều lệ.

2.4. Hiệu quả sau khi chia trả cổ tức

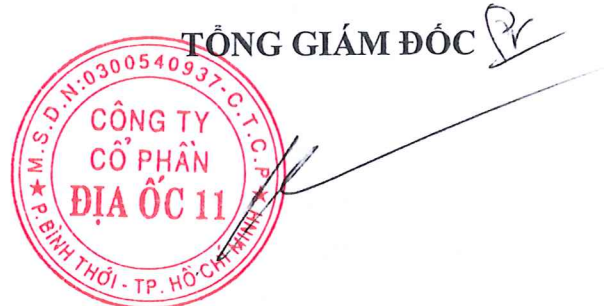
- Tổng nguồn vốn thực hiện : 11.505.832.400 đồng
- Tổng số tiền giữ lại để đầu tư : 8.218.450.000 đồng
- Tổng vốn điều lệ là : 90.403.010.000 đồng
- Tỷ lệ vốn sở hữu Nhà nước/ vốn điều lệ sau khi phát hành : $18,08 \text{ tỷ đồng} / 90,40 \text{ tỷ đồng} = 20\%$

2.5. Phương án sử dụng vốn

- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 nhằm tăng quy mô vốn điều lệ để phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

II. Thời gian thực hiện

Ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và được UBCK Nhà nước chấp thuận và công bố thông tin trên trang web. Dự kiến thực hiện trong Quý II – Quý III năm 2026.



Phạm Văn Đan Duy



TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 5 năm 2026

Số: 03/TTr-D11-HĐQT

TỜ TRÌNH

Thông qua miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2023 - 2028)

Kính gửi : ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc 11;
- Căn cứ văn bản số 654/TCT-TCNS ngày 07/05/2026 của Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV về việc thay đổi nhân sự người đại diện vốn, thành viên hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc 11;
- Căn cứ đơn xin từ nhiệm vị trí thành viên Hội đồng quản trị của ông Đặng Phước Trí ngày 11/05/2026;
- Căn cứ Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 11/5/2026 của Hội đồng quản trị về việc nhận được đơn từ nhiệm của ông Đặng Phước Trí – Thành viên Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Địa ốc 11 kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2026 thông qua một số nội dung như sau:

1. Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị :

Ngày 11/05/2026, ông Đặng Phước Trí – thành viên HĐQT (nhiệm kỳ 2023 – 2028) có đơn xin từ nhiệm vị trí thành viên HĐQT với lý do thôi là người đại diện vốn của Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV kể từ ngày kết thúc ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

Theo Đơn xin từ nhiệm vị trí thành viên HĐQT, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 thông qua việc miễn nhiệm thành viên HĐQT đối với :

- Ông Đặng Phước Trí - thành viên HĐQT

Việc miễn nhiệm này có hiệu lực kể từ ngày được ĐHĐCĐ thông qua.

2. Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị

- Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị công ty, nhiệm kỳ 2023 – 2028 : số lượng 01 người.
- Danh sách đề cử tính đến ngày 11/05/2026 : ông Nguyễn Trung Trực – người đại diện 20% vốn góp của Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV tại Công ty CP Địa ốc 11.

- Thông tin liên quan ứng cử viên bầu bổ sung thành viên HĐQT sẽ được HĐQT tổng hợp, công bố theo đúng quy định.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP;
- Lưu tài liệu Đại hội.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



TRẦN THỊ KIM HUỆ

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11



ĐC: 205 Lạc Long Quân, P. Bình Thới, TP.HCM

ĐT: 028- 39634001/ 39634888/ 39634999

Fax: 028- 39636186 – res11@diaoc11.com.vn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



Số: 01/TTr-D11-BKS

Tp.HCM, ngày 21 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

(V/v: Chọn Công ty Kiểm toán thực hiện soát xét, kiểm toán BCTC năm 2026)

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc 11;

Ban Kiểm soát kính trình Đại Hội đồng Cổ đông về việc phê duyệt danh sách Công ty kiểm toán độc lập như sau:

1. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C (Đ/c: Số 02 Trường Sơn, P. Tân Sơn Hòa, Tp.HCM)
2. Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Chi nhánh Sài Gòn (Đ/c: Lầu 4, Tòa nhà Hải Âu TIC, Số 39B Trường Sơn, P. Tân Sơn Nhất, Tp.HCM)

Hội đồng Quản trị lựa chọn một trong hai Công ty Kiểm toán thực hiện soát xét, kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 như trên.

Trân trọng kính trình.

TM. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng Ban

Nguyễn Minh Hiền

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu BKS, VP.



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 05 năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc đề cử, ứng cử thành viên Hội đồng quản trị
Nhiệm kỳ V (2023 - 2028)

Kính gửi: Quý cổ đông

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc 11 trân trọng thông báo đến Quý cổ đông về việc ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2023-2028) tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2026. Lý do : Hội đồng quản trị có thành viên xin từ nhiệm nên cần bầu bổ sung thêm thành viên Hội đồng quản trị.

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị bầu bổ sung: 01 thành viên.

1. Tiêu chuẩn, điều kiện của ứng cử viên được đề cử, ứng cử vào Hội đồng quản trị

- Không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Doanh nghiệp năm 2020.
- Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh của công ty và không nhất thiết là cổ đông của công ty.
- Thành viên Hội đồng quản trị chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị tại tối đa 05 công ty khác.
- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử, ứng cử theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
- Trường hợp số lượng các ứng cử viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm đề cử ứng cử viên.

2. Hồ sơ đề cử, ứng cử

Hồ sơ đề cử, ứng cử vào HĐQT gồm:

- Văn bản đề cử, ứng cử HĐQT.
- Văn bản cam kết tham gia HĐQT.
- Sơ yếu lý lịch do ứng cử viên tự khai.
- Bản sao căn cước công dân/ hộ chiếu.

3. Lựa chọn ứng cử viên

Dựa vào hồ sơ của ứng cử viên, HĐQT Công ty lập danh sách các ứng cử viên đủ điều kiện để bầu bổ sung.

4. Thời hạn và địa chỉ gửi hồ sơ đề cử, ứng cử

Hồ sơ đề cử, ứng cử được gửi về văn phòng Công ty trước ngày 03/06/2026 theo địa chỉ sau:

Công ty Cổ phần Địa ốc 11

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

Điện thoại: (028) 39634001

Fax: (028) 39636186

Email: res11@diaoc11.com.vn

Trân trọng thông báo.

Đính kèm:

- Văn bản đề cử/ ứng cử HĐQT;
- Văn bản cam kết tham gia HĐQT;
- Sơ yếu lý lịch ứng cử viên;
- Bản sao CCCD/hộ chiếu.





Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 05 năm 2026

THẺ LỆ BẦU CỬ

Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2023 - 2028)

Tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 ngày 8 tháng 6 năm 2026

1. Nguyên tắc:

- Tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành, đảm bảo công khai, quyền lợi hợp pháp của cổ đông.
- Bầu cử bằng hình thức bỏ phiếu kín.

2. Số lượng thành viên HĐQT bầu bổ sung:

- Thành viên HĐQT: 01 thành viên.

3. Đối tượng có quyền bầu cử:

- Là các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết hoặc người được ủy quyền dự họp có quyền biểu quyết theo danh sách chốt cổ đông có quyền tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.
- Mỗi cổ đông dự Đại hội được phát 01 (một) phiếu bầu thành viên Hội đồng quản trị.

4. Phương thức bầu thành viên HĐQT:

Việc bầu thành viên HĐQT thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị (được ghi trên phiếu bầu), cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên.

Cổ đông tự điền vào cột “số phiếu bầu” tại dòng tương ứng với tên ứng cử viên mà mình chọn, sao cho tổng số phiếu bầu được điền vào không lớn hơn tổng số phiếu bầu của mình.

Ví dụ:

Số lượng thành viên được bầu vào HĐQT là 01 người.

Ông X là cổ đông nắm giữ 1.000 cổ phần.

- Số phiếu biểu quyết bầu HĐQT của ông X là $(1.000 \times 1) = 1.000$ phiếu.
- Ông X có thể dồn hết 1.000 phiếu bầu cho 01 (một) ứng viên hoặc chia 1.000 phiếu bầu cho các ứng viên sao cho tổng số phiếu bầu không lớn hơn 1.000 phiếu.

5. Quy định về phiếu bầu:

* Phiếu bầu hợp lệ.

Là phiếu bầu do Ban tổ chức phát hành cho từng cổ đông tham dự Đại hội, có đóng dấu treo của Công ty và ghi mã số cổ đông, số cổ phần sở hữu và tổng số phiếu bầu.

* Phiếu bầu không hợp lệ

- Không do Ban tổ chức phát hành
- Không đóng dấu của Công ty.
- Phiếu bầu tự ý ghi thêm tên ứng cử viên ngoài danh sách đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Phiếu bầu vượt quá tổng số phiếu được quyền bầu.

6. Người trúng cử:

Người trúng cử thành viên HĐQT là ứng cử viên được lấy theo thứ tự từ người có số phiếu bầu tính từ cao đến thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên.

Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của HĐQT thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau. Việc bầu lại cũng vẫn theo phương thức bầu dồn phiếu.

7. Hiệu lực thi hành:

Thẻ lệ bầu cử này có hiệu lực sau khi được đọc lại trước Đại hội đồng cổ đông và được trên 50% số cổ đông có quyền biểu quyết tham dự Đại hội (hoặc được ủy quyền) thông qua.


TRẦN THỊ KIM HUỆ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness



TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

Ho Chi Minh City, day month year 2026

ĐƠN ĐỀ CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

NHIỆM KỲ 2023 – 2028

NOMINATION FORM FOR MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS

REAL ESTATE 11 JOINT STOCK COMPANY

TERM 2023 – 2028

Kính gửi: Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc 11

To: Board of Directors of Real Estate 11 Joint Stock Company

Tôi/ Chúng tôi là cổ đông/nhóm cổ đông Công ty cổ phần Địa ốc 11 gồm:

I/We are shareholder(s)/a group of shareholders of Real Estate 11 Joint Stock Company as follows:

STT No.	Họ và tên cổ đông Shareholder's full name	Số chứng thực cá nhân/GCNĐKKD, ngày cấp, nơi cấp ID/Business Registration No., date of issue, place of issue	Số cổ phần sở hữu Number of shares owned	Tỷ lệ % vốn điều lệ % of charter capital	Ký tên Signature

Căn cứ quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, chúng tôi đề cử người/những người có tên sau đây để bầu vào Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028:

Pursuant to the Law on Enterprises and the Company's Charter, we hereby nominate the following person(s) for election to the Board of Directors for the term 2023–2028:

STT No.	Họ và tên ứng viên Candidate's full name	Ngày sinh Date of birth	Số chứng thực cá nhân, ngày cấp, nơi cấp ID No., date of issue, place of issue	Bầu vào HĐQT Nominated to the Board of Directors	Ghi chú Notes

Tôi/Chúng tôi cam đoan những người có tên trên có đủ điều kiện được đề cử vào vị trí thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của Điều lệ Công ty và Thông báo ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023-2028 của Công ty Cổ phần Địa ốc 11.

I/We hereby confirm that the above-named nominee(s) meet all eligibility requirements for nomination to the Board of Directors in accordance with the Company's Charter and the Notice of nomination and candidacy for members of the Board of Directors for the 2023–2028 term of Real Estate 11 Joint Stock Company.

Tôi/chúng tôi cam kết chịu trách nhiệm về tính chính xác trung thực của nội dung văn bản và hồ sơ kèm theo.

I/We undertake full responsibility for the accuracy and truthfulness of the contents of this document and the attached dossier.

Trân trọng.

Sincerely.

Đính kèm/ Attachments :

- Sơ yếu lý lịch/ Curriculum Vitae;
- Bản sao CCCD/hộ chiếu/ Copy of Citizen ID Card/Passport

CỔ ĐÔNG/ ĐẠI DIỆN NHÓM CỔ ĐÔNG

(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))

**SHAREHOLDER /REPRESENTATIVE
OF SHAREHOLDER GROUP**

(Signature, full name and seal (if any))

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness



TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

Ho Chi Minh City, day month year 2026

ĐƠN ỨNG CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

NHIỆM KỲ 2023 – 2028

APPLICATION FOR NOMINATION

AS A MEMBER OF THE BOARD OF DIRECTORS

REAL ESTATE 11 JOINT STOCK COMPANY

TERM 2023 – 2028

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc 11

To: The Board of Directors of Real Estate Joint Stock Company 11

Tôi tên là/ *Full name*:

Ngày sinh/ *Date of birth*:

Nơi sinh/ *Place of birth*:

Địa chỉ thường trú/ *Permanent address*:

Điện thoại/ *Telephone*: Email:

Số CCCD/Hộ chiếu/ *ID Card/Passport No*:

Ngày cấp/ *Date of issue*: Tại/ *Place of issue*:

Trình độ học vấn/ *Educational qualification*:

Trình độ chuyên môn/ *Professional qualification*:

Số cổ phần sở hữu cho đến thời điểm hiện tại: cổ phần, tương ứng với:
..... % vốn điều lệ của Công ty.

Number of shares currently owned: shares, equivalent to: % of the Company's charter capital.

Căn cứ quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, tôi xin tự ứng cử vào vị trí thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc 11.

Pursuant to the provisions of the Law on Enterprises and the Company's Charter, I hereby nominate myself for the position of Member of the Board of Directors of Real Estate 11 Joint Stock Company.

Tôi xin cam đoan mình có đủ tiêu chuẩn, điều kiện để ứng cử vào vị trí thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và thông báo ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028 của Công ty Cổ phần Địa ốc 11.

I hereby declare that I fully satisfy all criteria and conditions for nomination as a Member of the Board of Directors in accordance with the Law on Enterprises, the Company's Charter, and the announcement on nomination and candidacy for Members of the Board of Directors for the 2023–2028 term of Real Estate 11 Joint Stock Company.

Tôi cam kết chịu trách nhiệm về tính chính xác trung thực của nội dung văn bản và hồ sơ kèm theo đồng thời cam kết tuân thủ đầy đủ theo quy định của Điều lệ Công ty và Quy chế bầu thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty.

I undertake full responsibility for the accuracy and truthfulness of the contents of this application and the attached documents, and commit to fully comply with the provisions of the Company's Charter and the Regulations on election of Members of the Board of Directors for the 2023–2028 term at the 2026 Annual General Meeting of Shareholders of the Company.

Trân trọng.

Respectfully submitted.

Đính kèm/Attachments:

- Sơ yếu lý lịch theo mẫu/ Curriculum Vitae (as per template);
- Bản sao CCCD/hộ chiếu/Copy of ID Card/Passport.

**ỨNG CỬ VIÊN
APPLICANT**

(ký, ghi rõ họ tên)
(Signature and full name)



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

BẢN CAM KẾT THAM GIA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

NHIỆM KỲ V (2023 - 2028)

COMMITMENT LETTER TO SERVE ON THE BOARD OF DIRECTORS

REAL ESTATE 11 JOINT STOCK COMPANY

TERM V (2023 - 2028)

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

To: General Meeting of Shareholders of Real Estate 11 Joint Stock Company

Tôi tên/Full name:.....

Số CCCD/ hộ chiếu/ ID/Passport No.

cấp ngày/date of issue:.....nơi cấp/place of issue:.....

Địa chỉ/Address:.....

Trình độ học vấn/Educational level:.....

Trình độ chuyên môn/Professional qualification:

Số cổ phần sở hữu tại Công ty/Number of shares owned in the Company:

Tỷ lệ/Percentage:

Số cổ phần đại diện: (nếu là tổ chức)/ Number of shares represented (if institutional shareholder):.....Tỷ lệ/Percentage:

Được đề cử/ứng cử làm thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc 11 nhiệm kỳ V (2023-2028) tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 tổ chức vào ngày 08/06/2026.

I have been nominated/stand for election as a member of the Board of Directors of Real Estate 11 Joint Stock Company for Term V (2023–2028) at the 2026 Annual General Meeting of Shareholders held on June 8, 2026.

Nếu được Cổ đông tín nhiệm bầu làm thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc 11, tôi xin cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích cao nhất của Công ty.

If entrusted by the Shareholders and elected as a member of the Board of Directors of Real Estate 11 Joint Stock Company, I hereby commit to performing my duties honestly and prudently for the best interests of the Company.

Trân trọng cảm ơn

Sincerely yours.

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

Ho Chi Minh City, day month year 2026

NGƯỜI CAM KẾT

COMMITTING PERSON

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness



SƠ YẾU LÝ LỊCH/ CURRICULUM VITAE

(Dành cho ứng cử viên tham gia HĐQT/BKS)

(For candidates for the Board of Directors / Supervisory Board)

Ảnh 4x6
Photo 4x6

1. Bản thân/ Personal Information

- Họ và tên/ *Full name*:
- Ngày tháng năm sinh/ *Date of birth*:
- Nơi sinh/ *Place of birth*:
- Quốc tịch / *Nationality*:
- Địa chỉ thường trú/ *Permanent residence*:
- Số CCCD/ hộ chiếu/ *ID/Passport No*:
- Ngày cấp/ *Date of issue*: Nơi cấp/ *Place of issue*:
- Số cổ phần đang nắm giữ tại Công ty CP Địa ốc 11/ *Number of shares held at Real Estate 11 Joint Stock Company*:
- Tên, địa chỉ pháp nhân do mình đại diện, tỷ lệ vốn góp (trường hợp là người đại diện của pháp nhân)/ *Name and address of the legal entity represented, capital contribution ratio (in case of being a representative of a legal entity)*:

2. Trình độ/ Qualifications

- Trình độ học vấn/ *Educational level*:
- Trình độ chuyên môn/ *Professional qualifications*:

3. Quá trình công tác/ Employment History

4. Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị tại công ty khác)/ *Other Management Positions (including Board positions at other companies)*

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5. Lợi ích có liên quan tới công ty và các bên có liên quan của công ty/ *Related Interests with the Company and Its Related Parties*

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5. Cam kết/ Declaration

Tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của thông tin nêu trên.
I hereby take full responsibility for the accuracy and truthfulness of the above information.

TP Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

Ho Chi Minh City, day month year 2026

NGƯỜI KHAI/

DECLARANT

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11



ĐC: 205 Lạc Long Quân - P. Bình Thới - TP. HCM
ĐT: 028 39634001 - 028 39634888 - 028 39634999
Fax: (84.8) 39636186 - res11@diaoc11.com.vn

HỌ VÀ TÊN CỔ ĐÔNG:

MÃ SỐ CỔ ĐÔNG:

SỐ CỔ PHẦN:



PHIẾU BIỂU QUYẾT

ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NGÀY 08/06/2026

1. Thông qua “Báo cáo hoạt động của HĐQT và kết quả SXKD năm 2025, phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2026”

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

2. Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

3. Thông qua báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

4. Thông qua báo cáo thành viên độc lập HĐQT năm 2025.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

5. Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát năm 2025.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

6. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

7. Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

8. Thông qua dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2026.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

9. Thông qua mức thù lao HĐQT, BKS, thư ký và người quản trị công ty năm 2026.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

10. Thông qua việc ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc Công ty đầu tư có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty. Thời hạn ủy quyền: trong năm 2026 đến ngày tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2027.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

11. Thông qua phương án chia cổ tức năm 2025 (4%) bằng tiền mặt.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

12. Thông qua phương án chia cổ tức năm 2022 (10%) bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

13. Thông qua việc chia trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2024 thông qua và sẽ trình lại Đại hội đồng cổ đông năm 2027.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

14. Thông qua việc chia trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2025 thông qua và sẽ trình lại Đại hội đồng cổ đông năm 2028.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

15. Thông qua việc ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật quyết định tất cả các vấn đề liên quan chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

16. Thông qua việc sửa đổi Điều lệ đối với các điều có liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu sau khi hoàn tất phát hành do chia cổ tức bằng cổ phiếu của năm 2022 để tăng vốn điều lệ.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

17. Thông qua phê duyệt danh sách công ty kiểm toán năm 2026.

Tán thành ☐

Không tán thành ☐

Quý cổ đông vui lòng đánh dấu X vào ô mà mình chọn.

Họ tên, chữ ký của Cổ đông

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11



HỌ VÀ TÊN:
MÃ SỐ CỔ ĐÔNG:
SỐ CỔ PHẦN :
SỐ PHIẾU BẦU TV HĐQT:

**PHIẾU BIỂU QUYẾT MIỄN NHIỆM, BẦU BỔ SUNG THÀNH VIÊN HĐQT
ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NGÀY 08/06/2026**

1. Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị

STT	HỌ VÀ TÊN	ĐỒNG Ý	KHÔNG ĐỒNG Ý
1	ĐẶNG PHƯỚC TRÍ		

Quý cổ đông vui lòng đánh dấu X vào ô mà mình chọn.

2. Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị

(THEO PHƯƠNG THỨC BẦU DỒN PHIẾU)

STT	HỌ VÀ TÊN	SỐ PHIẾU BẦU
1	NGUYỄN TRUNG TRỰC	

Tổng số phiếu bầu Quý cổ đông bầu cho ứng viên trên không lớn hơn:..... phiếu

Họ tên, chữ ký của Cổ đông



ĐC: 205 Lạc Long Quân - P. Bình Thới - TP. HCM
ĐT: 028 39634001 - 028 39634888 - 028 39634999
Fax: (84.8) 39636186 - res11@diaoc11.com.vn

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 06 năm 2026

Số: 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
NĂM 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc 11;
- Căn cứ biên bản họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 ngày 08/06/2026 của Công ty Cổ phần Địa ốc 11;
- Căn cứ biên bản kiểm phiếu Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Địa ốc 11.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua báo cáo “Hoạt động của HĐQT kết quả SXKD năm 2025, phương hướng nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2026”.

Điều 2: Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025.

- Doanh thu	:	233,11 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế	:	10,19 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế	:	8,64 tỷ đồng
- Chia cổ tức	:	4% vốn điều lệ

Điều 3: Thông qua báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.

Điều 4: Thông qua báo cáo thành viên độc lập HĐQT năm 2025.

Điều 5: Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát năm 2025.

Điều 6: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025.

- Số dư lợi nhuận đầu năm 2025	:	29.360 triệu đồng
+ Chia cổ tức năm 2021 (12%)	:	8.803 triệu đồng
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2022 (10%)	:	8.219 triệu đồng
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2023 (6%)	:	5.424 triệu đồng
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2024 (6%)	:	5.750 triệu đồng
- Lợi nhuận đầu năm 2025 còn lại	:	1.164 triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế năm 2025	:	10.190 triệu đồng
+ Thuế TNDN năm 2025 theo quy định	:	1.545 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	:	8.645 triệu đồng

+ Trích kinh phí hoạt động HĐQT năm 2025	:	200 triệu đồng
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (15%)	:	1.267 triệu đồng
+ Trích thưởng HĐQT, BKS năm 2024	:	200 triệu đồng
+ Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	:	3.691 triệu đồng

(Trích kinh phí HĐQT và các quỹ theo

Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày

26/06/2025 và Nghị quyết số 26/NQ-HĐQT

ngày 24/12/2025)

- Lợi nhuận cuối năm 2025 : 4.451 triệu đồng

Các khoản trích trên có thể có sự thay đổi tùy thuộc vào kết quả quyết toán thuế làm ảnh hưởng đến lợi nhuận được phân phối. HĐQT sẽ báo cáo sự thay đổi này cho ĐHĐCĐ sau khi có quyết toán thuế.

Điều 7: Thông qua kế hoạch SXKD năm 2026:

Các chỉ tiêu chính:

- Doanh thu	:	102,20 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế	:	5,68 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế	:	4,55 tỷ đồng
- Chia cổ tức	:	4% vốn điều lệ

Điều 8: Thông qua dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2026:

- Dự kiến số dư lợi nhuận đầu năm 2026	:	4.451 triệu đồng
+ Dự kiến chia cổ tức năm 2025 (4%)	:	3.287 triệu đồng
- Lợi nhuận đầu năm 2026 còn lại	:	1.164 triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế kế hoạch năm 2026	:	5.688 triệu đồng
+ Thuế TNDN năm 2026 (20%) theo quy định	:	1.138 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN dự kiến phân phối	:	4.550 triệu đồng
+ Dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (15%)	:	683 triệu đồng
+ Dự kiến trích kinh phí hoạt động của HĐQT	:	200 triệu đồng
+ Dự kiến trích thưởng HĐQT, BKS, BDH,		
CNV năm 2025	:	200 triệu đồng
+ Dự kiến trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	:	1.015 triệu đồng
- Lợi nhuận còn lại dự kiến phân phối	:	2.452 triệu đồng
- Dự kiến số dư lợi nhuận cuối năm 2026	:	3.616 triệu đồng

* Dự kiến chia cổ tức năm 2026 là 4% vốn điều lệ.

Đối với các khoản thưởng HĐQT, BKS, Ban Điều hành năm 2026 sẽ được xem xét trên cơ sở kết quả thực hiện kế hoạch SXKD thực tế tại ĐHCĐ thường niên năm 2027.

Điều 9: Thông qua mức thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát và Thư ký và người quản trị công ty năm 2026 như sau:

- Chủ tịch HĐQT	:	8.000.000 đồng/người/tháng
- Thành viên Hội đồng quản trị	:	6.000.000 đồng/người/tháng
- Trưởng Ban Kiểm soát	:	4.000.000 đồng/người/tháng
- Thành viên Ban Kiểm soát	:	1.000.000 đồng/người/tháng
- Người quản trị công ty	:	4.000.000 đồng/người/tháng
- Thư ký HĐQT	:	3.000.000 đồng/người/tháng

Điều 10: Thông qua việc ĐHCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc Công ty đầu tư có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty. Thời hạn ủy quyền: trong năm 2026 đến ngày tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2027.

Điều 11: Thông qua phương án chia cổ tức năm 2025 (4%) bằng tiền mặt (đính kèm phương án)

Điều 12 : Thông qua phương án chia cổ tức năm 2022 (10%) bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ (đính kèm phương án)

Điều 13: Thông qua việc chia trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2024 thông qua và sẽ trình lại Đại hội đồng cổ đông năm 2027.

Điều 14: Thông qua việc chia trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2025 thông qua và sẽ trình lại Đại hội đồng cổ đông năm 2028.

Điều 15: Thông qua việc ĐHCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật quyết định tất cả các vấn đề liên quan chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu:

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai thực hiện phương án chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu.
- Lựa chọn thời điểm thích hợp chốt danh sách cổ đông và thời điểm thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép phát hành chứng khoán, chủ động điều chỉnh, bổ sung, chỉnh sửa phương án và các hồ sơ khác có liên quan theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan có thẩm quyền khác.
- Thực hiện các thủ tục đăng ký lưu ký, niêm yết bổ sung toàn bộ cổ phiếu phát hành thực tế (sau khi trừ cổ phiếu lẻ) sau khi phát hành.

- Thực hiện các thủ tục thay đổi đăng ký doanh nghiệp của công ty liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ tương ứng với kết quả đợt phát hành nêu trên với cơ quan đăng ký kinh doanh.
- Thực hiện sửa đổi Điều lệ Công ty đối với các điều có liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu sau khi hoàn tất đợt phát hành.
- Quyết định tất cả các vấn đề khác có liên quan.

Điều 16: Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty đối với các điều có liên quan vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu sau khi hoàn tất phát hành do chia cổ tức bằng cổ phiếu của năm 2022 để tăng vốn điều lệ.

Điều 17: Thông qua phê duyệt danh sách kiểm toán độc lập năm 2026 như sau:

1. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C, địa chỉ: Số 02 đường Trường Sơn, P. Tân Sơn Hòa, Tp.Hồ Chí Minh.
2. Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Chi nhánh Sài Gòn, địa chỉ: Lầu 4, Tòa nhà Hải Âu TIC, Số 39B Trường Sơn, P. Tân Sơn Nhất, Tp.Hồ Chí Minh.

Hội đồng quản trị lựa chọn một trong hai công ty trên để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.

Điều 18: Thông qua miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối với ông Đặng Phước Trí.

Điều 19: Nhất trí bầu bổ sung 01 thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2023 – 2028) đối với ông.....

Điều 20: Nghị quyết hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 21: Tất cả các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty Cổ phần Địa ốc 11 có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Cổ đông công ty;
- HĐQT, BKS;
- Ban Tổng Giám đốc;
- Các phòng, ban công ty;
- Lưu VP;
- Lưu tài liệu ĐH.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH

TRẦN THỊ KIM HUỆ



TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TIẾN HÀNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

1. Thông báo chốt danh sách cổ đông có quyền dự họp

Trước khi tổ chức họp ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị ra quyết định về ngày chốt danh sách cổ đông có quyền dự họp và dự kiến ngày họp.

2. Thông báo mời họp ĐHĐCĐ

- Thư mời họp ĐHĐCĐ được gửi cho tất cả cổ đông có quyền dự họp chậm nhất 21 ngày trước ngày khai mạc Đại hội, kèm theo mẫu chỉ định đại diện theo ủy quyền dự họp.
- Các tài liệu họp ĐHĐCĐ được đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty.
- Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa cuộc họp.

3. Đăng ký dự họp

- Cổ đông có quyền ủy quyền dự họp cho người khác hoặc gửi văn bản/điện thoại xác nhận dự họp về Công ty trước khi khai mạc Đại hội để tổng hợp tình hình cổ đông tham dự.
- Cổ đông là tổ chức có quyền cử một hoặc một số người đại diện theo ủy quyền để thực hiện quyền cổ đông. Trong trường hợp có nhiều hơn một người đại diện theo ủy quyền thì cổ đông ủy quyền phải xác định cụ thể số cổ phần của mỗi người đại diện.
- Việc ủy quyền cho người đại diện dự họp phải lập thành văn bản theo quy định.

4. Điều kiện họp Đại hội đồng cổ đông

- Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành như trên thì được tổ chức họp lần thứ hai trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày họp lần thứ nhất. Cuộc họp lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 33% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành như trên thì được tổ chức họp lần thứ ba trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày họp lần thứ hai. Trong trường hợp này, cuộc họp được tiến hành không phụ thuộc vào số cổ đông và tỷ lệ số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông dự họp.

5. Biểu quyết và kiểm phiếu biểu quyết các vấn đề trình Đại hội

- Đại hội đồng cổ đông thảo luận các vấn đề trong chương trình họp. Cổ đông biểu quyết bằng cách đánh dấu vào một trong các ý kiến biểu quyết (tán thành, không tán thành).
- Đại hội đồng cổ đông bầu Ban Kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp.

- Ban Kiểm phiếu phát và thu phiếu biểu quyết sau đó tập hợp kết quả.
- Kết quả biểu quyết được công bố trước khi bế mạc cuộc họp.

6. Cổ đông được coi là tham dự và biểu quyết, bầu cử tại cuộc họp ĐHĐCĐ trong các trường hợp sau:

- Tham dự và biểu quyết, bầu cử trực tiếp tại cuộc họp.
- Ủy quyền cho người khác tham dự và biểu quyết, bầu cử tại cuộc họp.
- Tham dự và biểu quyết, bầu cử thông qua các hình thức điện tử.
- Gửi phiếu biểu quyết, phiếu bầu đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử.
- Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến dự ĐHĐCĐ muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia biểu quyết, bầu cử ngay tại Đại hội, trong trường hợp này hiệu lực của những nội dung đã biểu quyết trước đó không thay đổi.

7. Thông qua Nghị quyết của ĐHĐCĐ

- Báo cáo tài chính năm, loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại: Quyết định của ĐHĐCĐ được thông qua khi có ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp (kể cả ủy quyền) tán thành.
- Đối với các vấn đề khác: Quyết định của ĐHĐCĐ được thông qua khi có trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp (kể cả ủy quyền) tán thành.

8. Cách thức phản đối quyết định của ĐHĐCĐ

- Nghị quyết của ĐHĐCĐ có hiệu lực thi hành kể từ ngày được thông qua.
- Trong thời hạn chín mươi ngày (90 ngày), kể từ ngày nhận được nghị quyết ĐHĐCĐ, cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết ĐHĐCĐ trong các trường hợp sau:
 - + Trình tự, thủ tục họp và ra quyết định của ĐHĐCĐ vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
 - + Nội dung nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ Công ty.
- Nghị quyết của ĐHĐCĐ vẫn được tiếp tục thi hành cho đến khi Tòa án hoặc Trọng tài có quyết định khác.

9. Biên bản họp

- Chủ tọa cử một hoặc hai người làm thư ký lập biên bản họp Đại hội đồng cổ đông.
- Thư ký Đại hội ghi chép diễn biến và lập biên bản cuộc họp.
- Biên bản họp phải được đọc và được Đại hội biểu quyết thông qua trước khi bế mạc cuộc họp.
- Nội dung cần có trong biên bản họp:
 - + Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp.
 - + Thời gian, địa điểm họp ĐHĐCĐ.
 - + Chương trình và nội dung họp.
 - + Họ, tên chủ tọa và thư ký.
 - + Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại ĐHĐCĐ.
 - + Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- + Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, tổng số phiếu tán thành, không tán thành; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- + Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng.
- + Họ, tên, chữ ký của chủ tọa và thư ký.

10. Thông báo quyết định của ĐHĐCĐ ra công chúng

- Nghị quyết và biên bản họp được gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty trong vòng 24 giờ kể từ ngày kết thúc họp ĐHĐCĐ.
- Nghị quyết và biên bản họp được gửi cho cổ đông bằng cách đăng trên trang thông tin điện tử của công ty trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bế mạc cuộc họp.

 **TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
CHỦ TỊCH




TRẦN THỊ KIM HUỆ

