TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
ĐC: 205 Lạc Long Quân - P 3 - Q 11 - TP. HCM
ĐT: 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: 02./BC-D11

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

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: 73.381.380.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 189,08 tỷ đồng
- Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, Tp. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 028 3963 4001
- Số fax: 028 3963 6186

  Website: 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 chánh 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.

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
Ký ngày: 21/4/2025 13:19:30

- 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 vựa 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 : 116,78 tỷ đồng, đạt 117,25% so với kế hoạch 99,6 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 4,81 tỷ đồng, đạt 100% so với kế hoạch 4,80 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 3,89 tỷ đồng, đạt 101,5% so với kế hoạch 3,84 tỷ đồng.
- Chia cổ tức : 6%, đạt 100% so với kế hoạch (thực hiện thủ tục chia cổ tức bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ).

Trong năm 2024 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 2023 là :

- Đầu tư công đã được triển khai mới nên doanh thu hoạt động xây lắp trong năm 2024 đạt 83,346 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 2024 đạt 14,2 tỷ đồng, tăng 5,15% so với năm 2023.
- Doanh thu từ hoạt động tài chính và hoạt động bất thường tăng trong năm 2024 cũng đóng góp vào việc hoàn thành các chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

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 Tuyền – 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	10.000 CP	0,14%
2	Ông Nguyễn Khắc Giang	Phó Tổng Giám đốc	242.920 CP	3,31%
3	Ông Võ Hữu Tâm	Phó Tổng Giám đốc	5.000 CP	0,07%
4	Bà Hồ Thị Tuyền	Kế toán trưởng	0 CP	0,00 %

Những thay đổi trong ban điều hành:

- 01/04/2025: miễn nhiệm Bà Huỳnh Thị Yến Nhi giữ chức Kế toán trưởng
- 01/04/2025: bổ nhiệm Bà Hồ Thị Tuyền giữ chức Kế toán trưởng

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

Công ty đã hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và đất ở cho các dự án đã hoàn thành bàn giao.

Hoạt đông xây lắp: doanh thu năm 2024 của công ty đạt 83,346 tỷ đồng. Trong năm 2024, Công ty đã trúng thầu thi công các công trình với tổng giá trị hợp đồng là 87,09 tỷ đồng, trong đó đã kết chuyển vào doanh thu 2024 là 6,15 tỷ đồng và dự kiến chuyển tiếp qua năm 2025 là khoảng 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

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	351.003.026.772	364.566.988.810	+ 3,86%
Doanh thu thuần	34.876.498.058	106.293.882.447	+204,77%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	5.668.400.397	665.735.391	-88,26%
Lợi nhuận khác	70.761.363	4.145.910.724	+5.759%
Lợi nhuận trước thuế	5.739.161.760	4.811.646.115	- 16,16%

Lợi nhuận sau thuế	4.740.118.144	3.896.943.492	- 17,79%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	6%	6%	

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,75	1,74	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,47	1,46	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	46,99%	48,14%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	88,64%	92,81%	
3. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	13,59%	3,67%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	2,55%	2,06%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	1,35%	1,07%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	16,25%	0,63%	
4. Chỉ tiêu về cổ phiếu			
+ EPS	491	428	
+ Giá trị sổ sách	28.400	25.767	

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

a) Cổ phần: Tại ngày 31/12/2024 số lượng cổ phần của Công ty như sau:

- Tổng khối lượng cổ phần đã phát hành và niêm yết: 7.338.138 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 18/10/2024)*

STT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Ông Lê Thành Nhơn	1.736.033	23,66%
2	Tổng Công ty Địa ốc Sài - Gòn TNHH MTV	1.467.648	20,00%

	Tổng cộng	**3.203.681**	**43,66%**

- Tính trên cơ sở cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân: *(theo danh sách chốt ngày 18/10/2024)*

STT	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông cá nhân	855	5.854.695	79,78%
2	Cổ đông tổ chức	8	1.483.443	20,22%
	Tổng cộng	**863**	**7.338.138**	**100%**

- Tính trên cơ sở cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài: *(theo danh sách chốt ngày 18/10/2024)*

STT	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	859	7.334.974	99,85%
2	Cổ đông nước ngoài	4	3.164	0,15%
	Tổng cộng	**863**	**7.338.138**	**100%**

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/GCNCP–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/GCNCP-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/GCNCP-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/GCNCP-VSDC-4	25/10/2023
Tổng cộng:			**7.338.138**	**73.381.380.000**		

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

Các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của năm 2024 so với Kế hoạch 2024 đều đạt, còn so với kết quả SXKD năm 2023 thì doanh thu tăng nhưng lợi nhuận thì giảm.

Nguyên nhân là do doanh thu 2024 tăng cao hơn doanh thu 2023 nằm ở doanh thu hoạt động xây lắp, giá vốn hàng bán của hoạt động xây lắp cao nên lợi nhuận thấp. Trong khi đó doanh thu hoạt động kinh doanh địa ốc lại giảm nên lợi nhuận giảm theo.

Tuy nhiên các chỉ tiêu về khả năng thanh toán và cơ cấu vốn của năm 2024 không thay đổi so với năm 2023.

Những tiến bộ công ty đã đạt được:

- Lợi nhuận trước thuế năm 2024 đạt 4,8 tỷ đồng, không âm trong giai đoạn kinh tế khó khăn khăn mà chưa có doanh thu từ dự án đầu tư mới.
- Doanh thu cho thuê mặt bằng đạt 14,2 tỷ đồng vượt kế hoạch 2024 và thực hiện 2023, để đạt được kết quả này là nhờ vào chính sách chăm sóc và hỗ trợ khách hàng để giữ duy trì công tác cho thuê mặt bằng ổn định.
- Công ty đã ký hợp đồng thi công 3 công trình: Trường THCS Lê Minh Xuân – H. Bình Chánh (32 tỷ đồng), Trường THCS Mạch Kiếm Hùng – Quận 5 (42,7 tỷ đồng), Trường THCS Nguyễn Hiền – Quận 7 (12 tỷ đồng).

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản: Tổng Tài sản nhiều hơn năm trước 13,5 tỷ. Trong đó:

- Tài sản ngắn hạn nhiều hơn 15,7 tỷ, chủ yếu là do tăng đầu tư tài chính và đầu tư dự án.
- Tài sản dài hạn ít hơn 2,2 tỷ là do giảm giá trị bất động sản đầu tư, khấu hao bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định.

b) Tình hình nợ phải trả: Nợ phải trả nhiều hơn năm trước 10,5 tỷ chủ yếu là do nợ ngắn hạn phải trả cho các nhà cung cấp thi công các công trình trúng thầu.

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 khen thưởng năm 2024, 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 530.195.279 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.

Công ty đã thực hiện xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các chung cư do Công ty làm chủ đầu tư. Đến nay, toàn bộ căn hộ đã được cấp giấy chứng nhận. 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: Công ty đã và đang thi công các công trình nhận thầu xây lắp để duy trì và nâng cao năng lực thi công nhằm đáp ứng điều kiện tham gia dự thầu công trình. Bên cạnh đó, Ban điều hành thường xuyên quan tâm theo dõi chặt chẽ công tác quản lý về chất lượng công trình.

+ Chuyển tiếp công trình từ năm 2023 : 94,41 tỷ đồng.
+ Công trình ký hợp đồng thi công trong năm 2024 : 79,38 tỷ đồng.
+ Doanh thu xây lắp trong năm 2024 : 83,346 tỷ đồng.

Về công tác đầu tư phát triển dự án: Tổng giám đốc cùng Hội đồng quản trị quan tâm tìm kiếm dự án mới để đầu tư phát triển nhà ở phù hợp với điều kiện hiện có nhằm đạt hiệu quả cao khi quyết định đầu tư. Hiện tại, Công ty đang nghiên cứu các quy định mới để từng bước thực hiện dự án đã và đang đầu tư.

Về lĩnh vực cho thuê mặt bằng: mặc dù hoạt động cho thuê mặt bằng đang gặp nhiều khó khăn, nhưng Công ty đã nỗ lực tìm kiếm khách hàng thuê nhằm tăng doanh thu và duy trì hoạt động bình thường. Đến thời điểm hiện tại, khoảng 94% diện tích khu vực thương mại tại các chung cư đã được cho thuê.

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 2024, 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 chia cổ tức 2020 (12%) bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Ngày 18/9/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, với vốn điều lệ sau khi chia cổ tức là 73.381.380.000. Hiện tại, Công ty đang thực hiện các thủ tục theo đúng quy định để chia cổ tức bằng cổ phiếu cho các năm 2021, 2022, 2023.

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

- Tham gia đấu thầu thi công trong thời gian chờ triển khai được dự án đầu tư mới để duy trì năng lực thi công của công ty;

- Tìm kiếm các dự án để tham gia đấu thầu chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để duy trì năng lực thực hiện đầu tư dự án (năng lực chủ đầu tư).

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 1.

- **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 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 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.
- 2017 – 04/2018: Giám đốc Phát triển dự án Công ty CP Địa ốc 11.
- 04/2018 – nay: Thành viên HĐQT, Giám đốc Phát triển dự án Công ty CP Địa ốc 11.

▪ **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	217.598	2,97%
2	Phạm Văn Đan Duy	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	10.000	0,14%
3	Nguyễn Khắc Giang	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	242.920	3,31%
4	Lê Thành Nhơn	Thành viên HĐQT	1.736.033	23,66%
5	Trần Quốc Hùng	Thành viên HĐQT	26.096	0,36%
6	Dư Thân Danh	Thành viên HĐQT	0	0,00%
7	Đặng Phước Trí	Thành viên HĐQT	1.467.648	20,00%

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

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: trong năm 2024 Hội đồng quản trị đã tổ chức 12 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	448	0,01%
2	Bà Huỳnh Đỗ Trà My	Thành viên	1.486	0,02%
3	Bà Nguyễn Thị Minh Điệp	Thành viên	0	0%

b) Hoạt động của Ban kiểm soát: trong năm 2024 Ban kiểm soát (BKS) đã tổ chức 03 cuộc họp để thảo luận về:

- Kết quả kiểm toán năm 2023;
- Đề xuất công ty kiểm toán thực hiện soát xét, kiểm toán BCTC năm 2024;
- Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2024 theo 6 tháng, năm.
- Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát theo 6 tháng, năm

Trong năm 2024, BKS đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban TGĐ Công ty trong công tác giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và tài chính của Công ty.

HĐQT, Ban TGĐ 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

	Tiền lương	Phụ cấp	Thưởng	Thu nhập thực nhận
Năm nay				
Bà Trần Thị Kim Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị	109.008.000	26.250.000	520.620.000	655.878.000
Ông Lê Thành Nhơn – Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	353.000.000	353.000.000
Ông Phạm Văn Đan Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	113.726.000	25.900.000	519.590.000	659.216.000
Ông Nguyễn Khắc Giang - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	127.029.000	16.950.000	402.386.000	546.365.000
Ông Đặng Phước Trí – Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	21.200.000	21.200.000
Bà Huỳnh Thị Yến Nhi - Kế toán trưởng	94.777.200	25.950.000	247.720.000	368.447.200
Ông Trần Quốc Hùng – Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	95.000.000	95.000.000
Ông Dư Thân Danh – Thành viên Hội đồng quản trị	97.634.595	55.000.000	243.842.500	396.477.095
Ông Võ Hữu Tâm - Phó Tổng Giám đốc	106.204.400	38.120.000	320.130.000	464.454.400
Bà Nguyễn Minh Hiền - Trưởng Ban kiểm soát	60.535.980	26.000.000	218.630.000	305.165.980
Bà Huỳnh Đỗ Trà My – Thành viên Ban kiểm soát	60.843.180	33.552.000	209.030.000	303.425.180
Bà Nguyễn Thị Minh Điệp – Thành viên Ban kiểm soát	59.133.480	25.850.000	175.630.000	260.613.480
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV – Do Ông Đặng Phước Trí làm đại diện	-	-	92.000.000	92.000.000
Cộng	**828.891.835**	**273.572.000**	**3.418.778.500**	**4.521.242.335**

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 2024

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**269.172.080.799**	**253.332.285.931**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	V.1	**16.222.990.014**	**26.625.559.893**
1.	Tiền	111		7.027.568.466	12.432.855.212
2.	Các khoản tương đương tiền	112		9.195.421.548	14.192.704.681
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**32.616.690.314**	**20.245.790.427**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	33.410.627.606	13.316.419.393
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	(793.937.292)	(70.628.966)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	7.000.000.000
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**176.029.994.855**	**165.536.784.510**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	13.780.309.847	18.556.475.303
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	27.725.977.082	28.732.566.258
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	138.515.078.830	118.721.128.123
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(5.591.370.904)	(2.073.385.174)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**43.686.450.731**	**39.772.462.701**
1.	Hàng tồn kho	141	V.8	43.686.450.731	39.772.462.701
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**615.954.885**	**1.151.688.400**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		393.288.819	87.542.768
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	222.666.066	1.064.145.632
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-	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**95.394.908.011**	**97.670.740.841**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		-	-
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**3.565.698.014**	**3.702.592.272**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	3.565.698.014	3.702.592.272
-	*Nguyên giá*	*222*		*6.738.295.907*	*6.738.295.907*
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(3.172.597.893)*	*(3.035.703.635)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
-	*Nguyên giá*	*225*		-	-
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227		-	-
-	*Nguyên giá*	*228*		-	-
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		-	-
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**V.10**	**91.829.209.997**	**93.968.148.569**
-	Nguyên giá	231		111.384.583.921	111.384.583.921
-	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(19.555.373.924)	(17.416.435.352)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		-	-
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		-	-
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		-	-
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**364.566.988.810**	**351.003.026.772**

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**175.484.909.610**	**164.928.349.540**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**154.970.593.808**	**144.978.229.489**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	18.460.953.455	4.519.597.968
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	34.415.090.383	31.965.180.114
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	119.925.697	138.400.332
4.	Phải trả người lao động	314	V.14	4.804.284.792	4.787.130.064
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	44.856.716.802	47.469.821.341
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	281.000.000	231.000.000
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	30.265.638.231	27.130.115.837
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	6.100.000.000	6.100.000.000
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.19a	-	4.385.043.565
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	15.666.984.448	18.251.940.268
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**20.514.315.802**	**19.950.120.051**
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	2.661.226.182	2.134.226.182
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	17.853.089.620	17.815.893.869
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**189.082.079.200**	**186.074.677.232**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**		**189.082.079.200**	**186.074.677.232**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	73.381.380.000	65.519.650.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*73.381.380.000*	*65.519.650.000*
-	*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	78.787.234.414
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.21	7.183.838.355	7.183.838.355
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	29.359.932.082	34.583.954.463
-	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*26.722.224.463*	*34.583.954.463*
-	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*2.637.707.619*	-
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**364.566.988.810**	**351.003.026.772**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2025

Hồ Thị Tuyền	Huỳnh Thị Yến Nhi	Phạm Văn Đan Duy
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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	106.293.882.447	34.876.498.058
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		106.293.882.447	34.876.498.058
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	90.285.260.231	15.846.618.961
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.008.622.216	19.029.879.097
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.314.267.643	737.396.050
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	6.748.573.315	3.102.572.241
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	35.285.411
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	413.006.956	1.001.022.553
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	14.495.574.197	9.995.279.956
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		665.735.391	5.668.400.397
11. Thu nhập khác	31	VI.7	4.170.910.724	70.761.363
12. Chi phí khác	32		25.000.000	-
13. Lợi nhuận khác	40		4.145.910.724	70.761.363
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.811.646.115	5.739.161.760
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	914.702.623	999.043.616
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.896.943.492	4.740.118.144
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	428	491
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	428	491

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2025

Hồ Thị Tuyền	Huỳnh Thị Yến Nhi	Phạm Văn Dan Duy
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*		*4.811.646.115*	*5.739.161.760*
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9; V.10	2.275.832.830	4.263.841.896
- Các khoản dự phòng	03	V.2; V.7; V.19	(106.553.758)	5.810.190.529
- 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; VI.4	(715.840.414)	(345.115.346)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	-	35.285.411
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*		*6.265.084.773*	*15.503.364.250*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(13.169.716.509)	16.808.114.112
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(3.913.988.030)	(8.340.876.587)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		16.615.867.164	6.928.302.075
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(305.746.051)	1.141.019.152
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(20.094.208.213)	(2.478.109.967)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(35.285.411)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(41.206.083)	(3.598.013.631)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20; V.21	(3.474.497.344)	(2.063.470.719)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*(18.118.410.293)*	*23.865.043.274*
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(7.000.000.000)
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	715.840.414	345.115.346
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*7.715.840.414*	*(6.654.884.654)*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	-	(3.820.539.223)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		-	***(3.820.539.223)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(10.402.569.879)**	**13.389.619.397**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**26.625.559.893**	**13.235.940.496**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**16.222.990.014**	**26.625.559.893**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2025

Hồ Thị Tuyền	Huỳnh Thị Yến Nhi	Phạm Văn Đan Duy
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận :
- Như trên,
- Lưu.

Phạm Văn Đan Duy