



Tp Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 3 năm 2026:

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

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

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

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

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không



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



Có



Không

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



Có



Không

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



Có



Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:



Có



Không

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

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

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

- Nội dung giao dịch:

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

- Ngày hoàn thành giao dịch:

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

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 3 năm 2026;
- Văn bản giải trình.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Văn Đan Duy



Số : 101 / D11-KT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2026

V/v : Giải trình kết quả lợi nhuận sau thuế quý
03/2026 so với quý 03/2025

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

1. Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**
2. Mã chứng khoán: D11
3. Địa chỉ trụ sở chính: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP HCM
4. Điện thoại: 028- 39634001
5. Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Khắc Giang
6. Nội dung của thông tin công bố:
 - 6.1. Báo cáo tài chính quý 03 năm 2026
 - 6.2. Nội dung giải trình : Chênh lệch lợi nhuận sau thuế quý 03/2026 giảm 94,06% so với quý 03/2025 (tương đương giảm 1.178.155.833 đ), chi tiết như sau :

ĐVT : VND

Chỉ tiêu	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Chênh lệch	Tỷ lệ
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(3)/(2)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.292.310.994	47.181.791.253	(28.889.480.259)	(61,23%)
Doanh thu tài chính	942.994.263	7.445.858.095	(6.502.863.832)	(87,34%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	74.348.174	1.252.504.007	(1.178.155.833)	(94,06)%

- Kết quả lợi nhuận sau thuế quý 03/2026 giảm so với quý 03/2025: chủ yếu là do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và doanh thu tài chính giảm như bảng tính trên.

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

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

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
NGƯỜI ĐƯỢC UQCBTT

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Văn Đan Duy

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 03 NĂM 2026

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		18.292.310.994	47.181.791.253	72.026.869.786	99.476.217.459
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		18.292.310.994	47.181.791.253	72.026.869.786	99.476.217.459
4. Giá vốn hàng bán	11		15.220.257.760	43.163.433.360	61.875.360.248	88.170.778.078
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.072.053.234	4.018.357.893	10.151.509.538	11.305.439.381
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		942.994.263	7.445.858.095	5.042.790.752	11.676.844.124
8. Chi phí tài chính	23		2.478.106.461	6.036.942.952	5.171.266.428	9.060.091.105
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		158.588.334		404.208.924	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-		-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.007.421.941	3.914.397.728	5.091.771.829	8.573.359.016
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		529.519.095	1.512.875.308	4.931.262.033	5.348.833.384
12. Thu nhập khác	31		1.404.000	600	109.105.300	328.657.635
13. Chi phí khác	32		234.623.334	46.538	234.623.334	165.228.910
14. Lợi nhuận khác	40		(233.219.334)	(45.938)	(125.518.034)	163.428.725
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		296.299.761	1.512.829.370	4.805.743.999	5.512.262.109
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		221.951.587	260.325.363	1.157.340.435	1.107.874.557
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		74.348.174	1.252.504.007	3.648.403.564	4.404.387.552
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		9	171	354	433
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)	71		9	171	354	433

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hồng Thắm

Kế toán trưởng

Hồ Thị Tuyền

TPHCM, ngày 19 tháng 10 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật

Phạm Văn Đan Duy

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH QUÝ 3

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		220.953.224.364	256.586.788.593
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	9.643.408.654	68.101.018.340
1. Tiền	111		3.543.389.337	57.902.547.239
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.100.019.317	10.198.471.101
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		32.905.377.902	5.358.829
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	33.606.571.644	5.358.829
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(701.193.742)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2b	-	1.600.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	V.2b	-	(1.600.000.000)
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		171.354.866.901	178.909.785.747
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	15.172.582.791	18.281.363.340
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	28.937.083.971	29.695.304.308
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	130.454.827.900	134.677.060.168
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(3.209.627.761)	(3.743.942.069)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		6.760.964.178	8.947.042.795
1. Hàng tồn kho	141	V.7	6.760.964.178	8.947.042.795
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		288.606.729	623.582.882
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.13	288.606.729	623.582.882
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Báo cáo tình hình tài chính quý 3 (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		97.179.447.266	98.889.969.896
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		-	-
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.423.880.478	3.484.659.422
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	3.423.880.478	3.484.659.422
- Nguyên giá	222		6.738.295.907	6.738.295.907
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.314.415.429)	(3.253.636.485)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.9	93.755.566.788	95.405.310.474
- Nguyên giá	241		114.337.671.434	114.337.671.434
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(20.582.104.646)	(18.932.360.960)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		-	-
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		318.132.671.630	355.476.758.489

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Báo cáo tình hình tài chính quý 3 (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		121.710.905.385	159.416.013.408
I. Nợ ngắn hạn	310		115.966.085.309	153.168.204.992
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	17.371.801.152	37.968.380.800
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	1.602.042.960	15.386.717.725
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.12	3.378.000.440	90.618.040
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	850.781.208	590.083.235
5. Phải trả người lao động	315	V.14	1.770.499.522	7.396.126.214
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	44.100.065.101	55.082.898.143
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.16	623.235.036	248.113.636
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17a	5.802.244.841	7.247.320.956
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18	12.634.539.618	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.19a	13.584.322.432	13.670.885.204
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.20	14.248.552.999	15.487.061.039
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		5.744.820.076	6.247.808.416
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.17b	1.772.000.000	2.261.000.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.19b	3.972.820.076	3.986.808.416
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Báo cáo tình hình tài chính quý 3 (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		196.421.766.245	196.060.745.081
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	82.184.560.000	82.184.560.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		82.184.560.000	82.184.560.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.21	8.218.450.000	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	79.156.928.763	79.156.928.763
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	V.21	10.875.121.836	10.875.121.836
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.21	15.986.705.646	23.844.134.482
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		12.338.302.082	23.844.134.482
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		3.648.403.564	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		318.132.671.630	355.476.758.489


 Nguyễn Thị Hồng Thắm
 Người lập


 Hồ Thị Tuyền
 Kế toán trưởng


 Phạm Văn Đan Duy
 Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 19 tháng 10 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.805.743.999	5.512.262.109
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8; V.9	1.710.522.630	2.027.426.490
- Các khoản dự phòng	03	V.2; V.6; V.19	(1.533.671.678)	18.317.091
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	VI.3	(1.113.629.585)	(691.539.306)
- Chi phí đi vay	06	VI.4	-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.868.965.366	6.866.466.384
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		8.876.277.343	(6.991.016.739)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.186.078.617	38.325.151.907
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(51.966.674.670)	32.699.800.968
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		-	288.441.525
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(33.601.212.815)	(2.951.511.377)
- Chi phí đi vay đã trả	14	V.17a; VI.4	(404.208.924)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(1.074.427.730)	(866.843.545)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.20	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20	(1.238.508.040)	(1.682.938.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(73.353.710.853)	65.687.550.323
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		-	(23.857.037.644)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2b	1.000.000.000	-
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	V.2b; V.5; VI.3	1.261.561.549	691.539.306
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.261.561.549	(23.165.498.338)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ quý 3 (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			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 đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	135.948.657.314	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(123.314.117.696)	-
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		12.634.539.618	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(58.457.609.686)	42.522.051.985
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	68.101.018.340	16.222.990.014
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	9.643.408.654	58.745.041.999


Nguyễn Thị Hồng Thắm
Người lập


Hồ Thị Tuyền
Kế toán trưởng



Phê duyệt, ngày 19 tháng 10 năm 2026


Phạm Văn Đan Duy
Người đại diện theo pháp luật



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc 11 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng nhà ở; Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở); Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng; Dịch vụ cho thuê nhà ở, xưởng, kho bãi; Dịch vụ giữ xe; Kinh doanh bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Số lượng người lao động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 44 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 94 nhân viên).

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính (“Thông tư 99”) thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 200”). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột “Số đầu năm” và cột “Kỳ trước” trên Báo cáo tài chính quý 3 đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

7. Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán “D11” theo Giấy chứng nhận niêm yết cổ phiếu số 06/GCH-SGDHN ngày 06 tháng 01 năm 2011 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 25 tháng 02 năm 2011. Số lượng cổ phiếu đang niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 8.218.456 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (“VND”) do các giao dịch chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 (“Thông tư 99”) và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp mới

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Công ty thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Công ty áp dụng phương pháp phi hồi tố.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính quý 3.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền), theo nguyên tắc giá gốc và trên giả định hoạt động liên tục.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu “Tài sản ngắn hạn khác” hoặc “Tài sản dài hạn khác” tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ với mục đích mua bán để kiếm lời từ chênh lệch giá.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Trong quá trình nắm giữ, Công ty không tái phân loại chứng khoán kinh doanh thành khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và ngược lại.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Cổ tức của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Cổ tức của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

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

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

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Việc thay đổi phương pháp tính giá vốn của chứng khoán kinh doanh sẽ được xử lý như thay đổi chính sách kế toán.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ có các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua (phí giao dịch, hoa hồng môi giới,...). Lãi dồn tích từ kỳ trước tính đến ngày mua được ghi giảm trừ vào giá gốc của khoản đầu tư tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy, tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư. Trường hợp các bằng chứng tổn thất giảm đi hoặc không còn trong kỳ sau, phần tổn thất đã ghi nhận được hoàn nhập và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ. Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng hoặc từng dịch vụ cung cấp dở dang có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm dự phòng tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường và sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường không được trình bày là hàng tồn kho mà được trình bày là tài sản dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính.

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên tài sản cố định hữu hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh. Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh có giá trị lớn được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

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

7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy, dự phòng tổn thất được lập và ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính các kỳ sau, nếu mức tổn thất cần trích lập thấp hơn số dự phòng đã lập, phần chênh lệch được hoàn nhập và ghi nhận vào thu nhập trong kỳ. Số hoàn nhập không vượt quá số đã trích lập trước đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại chỉ tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý 3.

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép; và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh khác phải trích trước (như chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa vụ, chi phí lãi vay phải trả).
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

9. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật về chứng khoán và Điều lệ của doanh nghiệp.

Khi ghi nhận nghĩa vụ chi trả, cổ tức phải trả bằng tiền được hạch toán vào “Phải trả cổ tức, lợi nhuận” và được trình bày là nợ phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính.

10. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống; các khoản nhận hỗ trợ từ Nhà nước hoặc các bên khác liên quan đến tài sản hoặc thu nhập và có kèm theo điều kiện,....

Doanh thu chờ phân bổ không bao gồm: các khoản tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; các khoản doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

11. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền Công ty sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty chỉ có dự phòng bảo hành công trình xây dựng.

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 3% - 5% trên doanh thu công trình xây dựng có yêu cầu bảo hành. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong 3 năm gần nhất, tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng và tỷ lệ chủ đầu tư quy định bảo hành.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

Tăng, giảm số dự phòng bảo hành công trình xây dựng cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được hoàn nhập vào chi phí bán hàng.

12. **Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành từ nguồn bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Trường hợp đơn vị nhận đầu tư phát hành cổ phiếu để trả cổ tức hoặc phân phối lợi nhuận cho các chủ sở hữu hoặc các trường hợp sử dụng vốn khác của chủ sở hữu, các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu và các nguồn khác thuộc vốn chủ sở hữu để tăng thêm hoặc bổ sung vốn điều lệ thì doanh nghiệp ghi giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, các nguồn thuộc vốn chủ sở hữu và ghi tăng vốn khác khi phát hành cổ phiếu, phân phối lợi nhuận. Khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, doanh nghiệp ghi giảm vốn khác và ghi tăng vốn góp của chủ sở hữu.

13. **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

14. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm giá trị ban đầu được thỏa thuận trong hợp đồng và các khoản điều chỉnh phát sinh trong quá trình thực hiện được hai bên thống nhất, bao gồm các khoản thay đổi phạm vi công việc, yêu cầu bổ sung, tiền thưởng hoàn thành sớm tiến độ hoặc các khoản bồi thường bù đắp chi phí phát sinh ngoài giá hợp đồng - với điều kiện các khoản này có thể xác định một cách đáng tin cậy và có khả năng được phê duyệt.

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

Khi dự báo tổng chi phí hợp đồng vượt quá tổng doanh thu hợp đồng, khoản lỗ dự kiến được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ phát hiện.

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

Khi dự báo tổng chi phí hợp đồng vượt quá tổng doanh thu hợp đồng, toàn bộ khoản lỗ dự kiến của hợp đồng được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ phát hiện, không phụ thuộc vào giai đoạn hoàn thành của hợp đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức được chia

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức từ hoạt động đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào đơn vị đã đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, thời điểm ghi nhận là ngày đăng ký cuối cùng. Đối với khoản đầu tư vào các đơn vị khác, thời điểm ghi nhận được xác định theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của đơn vị nhận đầu tư. Chỉ phần cổ tức thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính và không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, là tài sản cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán, được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

16. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

Hàng quý, Công ty ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm theo số thuế tự xác định. Cuối năm tài chính, Công ty xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp thực tế phải nộp theo tờ khai quyết toán và điều chỉnh chênh lệch so với số đã tạm ghi nhận trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ trường hợp phát sinh từ ghi nhận ban đầu của tài sản hay nợ phải trả trong một giao dịch không ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hay thu nhập chịu thuế tại thời điểm phát sinh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng các chênh lệch tạm thời đó, đồng thời được ghi nhận cho các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng khi có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu thì không được phản ánh vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào cuối mỗi kỳ kế toán và được giảm xuống trong phạm vi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế để thu hồi toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên thuế suất và quy định thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khi lập Báo cáo tình hình tài chính, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung.

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

- Các cá nhân có quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty, bao gồm Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, các thành viên quản lý khác và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

- Các doanh nghiệp mà các cá nhân thuộc các nhóm trên nắm giữ tỷ lệ biểu quyết (trực tiếp hoặc gián tiếp) đủ lớn để có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến doanh nghiệp đó, bao gồm các doanh nghiệp được sở hữu bởi thành viên quản lý chủ chốt hoặc cổ đông chính của Công ty và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Công ty, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.

Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

19. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Tính chất rủi ro và lợi ích kinh tế là căn cứ chủ yếu để xác định báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý. Nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về sản phẩm và dịch vụ thì báo cáo chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo thứ yếu theo khu vực địa lý. Ngược lại, nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về khu vực địa lý thì báo cáo chính yếu được lập theo khu vực địa lý và báo cáo thứ yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Cơ cấu tổ chức, quản lý và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty là cơ sở chính để xác định báo cáo bộ phận chính yếu hay thứ yếu.

Một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu có nguồn gốc từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đáp ứng ít nhất một trong các ngưỡng:

- Doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận.
- Kết quả kinh doanh của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận có lãi hoặc tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận bị lỗ (tùy theo giá trị tuyệt đối nào lớn hơn).
- Tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	290.212.644	139.604.917
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.253.176.693	57.762.942.322
- Công ty TNHH Chứng khoán NH Việt Nam	148.092	27.737.412.586
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	-	11.613.844.441
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hùng Vương	2.679.901.641	13.907.461.834
- Các ngân hàng, tổ chức khác	573.126.960	4.504.223.461
Các khoản tương đương tiền	6.100.019.317	10.198.471.101
- Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam Chi nhánh Quận 11	4.000.000.000	-
- Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hùng Vương	2.000.000.000	10.100.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các ngân hàng khác	100.019.317	98.471.101
Cộng	9.643.408.654	68.101.018.340

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (CTG)	3.165.198.340	3.000.000.000	(165.198.340)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (HDB)	10.921.161.158	11.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội (MBB)	6.423.886.744	6.489.353.550	-	5.358.829	5.439.500	-
Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát (HPG)	8.450.862.165	7.959.250.000	(491.612.165)	-	-	-
Các cổ phiếu khác	4.645.463.237	4.610.320.000	(44.383.237)	-	-	-
Cộng	33.606.571.644	33.058.923.550	(701.193.742)	5.358.829	5.439.500	-

Lý do thay đổi chứng khoán kinh doanh:

- Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (CTG): tăng do mua thêm 1.391.600 cổ phiếu với giá mua và chi phí mua là 47.834.535.000 VND và bán ra 1.291.600 cổ phiếu với giá trị tương ứng là 44.669.336.660 VND.
- Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (HDB): tăng do mua thêm 1.436.800 cổ phiếu với giá mua và chi phí mua 38.508.645.000 VND và bán ra 1.036.800 cổ phiếu với giá trị tương ứng là 27.587.483.842 VND.
- Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Quân đội (MBB): tăng do mua thêm 2.480.000 cổ phiếu với giá mua và chi phí mua là 63.012.480.000 VND đồng thời được chia cổ tức 30.032 cổ phiếu và bán ra 2.180.000 cổ phiếu với giá trị tương ứng là 56.593.952.085 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát (HPG): tăng do mua thêm 1.065.000 cổ phiếu với giá mua và chi phí mua 23.836.750.000 VND và bán ra 670.000 cổ phiếu với giá trị tương ứng là 15.385.887.835 VND.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30/9/2026 và ngày 31/12/2025 của các cổ phiếu trên tất cả các sở giao dịch chứng khoán (Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh - HOSE; Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội - HNX và Sàn Giao dịch Chứng khoán các công ty đại chúng chưa niêm yết - UPCOM).

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	793.937.292
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	701.193.742	184.931.091
Số cuối kỳ	701.193.742	978.868.383

Trong đó, khoản vay ký quỹ margin để mua cổ phiếu với giá trị là 12.634.539.618 VND (số đầu năm là 0 VND) (xem thuyết minh số V.18).

Các chứng khoán kinh doanh nêu trên được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ tài chính theo các hợp đồng cụ thể với từng đối tượng nhận. Trong thời gian cầm cố, thế chấp, Công ty vẫn được hưởng các quyền lợi phát sinh từ chứng khoán (cổ tức, lãi trái phiếu) trừ khi xảy ra sự kiện vi phạm hợp đồng dẫn đến chuyển giao tài sản. Công ty cam kết không thực hiện các giao dịch chuyển nhượng, tặng cho, đầu tư mới hoặc sử dụng các chứng khoán này cho mục đích khác trong thời gian cầm cố/thế chấp mà không có sự đồng ý của bên nhận.

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Cho các bên liên quan						
vay						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	-	-	-	600.000.000	-	600.000.000
Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn	-	-	-	1.000.000.000	-	1.000.000.000
Lãi cho vay phải thu	-	-	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	1.600.000.000	-	1.600.000.000

Tình hình biến động dự phòng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.600.000.000	1.600.000.000
Hoàn nhập dự phòng bổ sung	(1.600.000.000)	-
Số cuối kỳ	-	1.600.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu bên liên quan	-	-	161.926.601	(161.926.601)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	-	-	161.926.601	(161.926.601)
Phải thu các khách hàng khác	15.172.582.791	(3.209.627.761)	18.119.436.739	(3.398.917.245)
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Phường An Đông - Công trình cải tạo các tuyến vỉa hè Quận 5	4.282.604.342	-	3.697.043.910	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Thương mại và Sản xuất MTH - Công trình Trường Đại học Công nghệ Sài Gòn	3.214.912.168	(3.081.267.411)	3.214.912.168	(3.081.267.411)
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Phường An Đông - Công trình Trường THCS Mạch Kiếm Hùng	2.096.683.560	-	4.193.367.120	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Phường Bình Thới - Công trình Trường Tiểu học Phú Thọ	2.298.344.507	-	-	-
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực TP. Thủ Đức - Công trình Trường Tiểu học Khu phố 1	1.628.748.500	-	1.628.748.500	-
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Xã Tân Nhựt - Công trình Trường THCS Lê Minh Xuân 2	650.753.000	-	2.098.833.606	-
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH MTV	-	-	1.608.035.795	-
Các khách hàng khác	1.000.536.714	(128.360.350)	1.678.495.640	(317.649.834)
Cộng	15.172.582.791	(3.209.627.761)	18.281.363.340	(3.560.843.846)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn – là bên liên quan ⁽ⁱ⁾	27.400.514.406	27.400.514.406
Trả trước cho các người bán khác	1.536.569.565	2.294.789.902
Cộng	28.937.083.971	29.695.304.308

- (i) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn (là bên liên quan) về tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án kinh doanh nhà ở Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh (nay là Phường Tân Mỹ, TP. Hồ Chí Minh). Đến thời điểm hiện tại Đảng Bộ vẫn đang chỉ đạo tiếp tục phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn thực hiện dự án này theo Nghị quyết Đảng Ủy Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV số 531/NQ/ĐU ngày 20 tháng 01 năm 2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)**5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	129.340.262.046	-	129.522.714.269	183.098.223
Ông Dur Thân Danh và Ông Nguyễn Khắc Giang - tiền ủy thác chuyển nhượng quyền sử dụng đất	56.864.569.000	-	56.864.569.000	-
Ông Lê Thành Nhơn - tiền ủy thác chuyển nhượng quyền sử dụng đất	52.360.054.046	-	52.359.809.046	-
Bà Trần Thị Kim Loan - tiền ủy thác chuyển nhượng quyền sử dụng đất	20.115.639.000	-	20.115.238.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn - Lãi chậm thanh toán	-	-	35.166.259	35.166.259
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn - Lãi cho vay	-	-	36.098.630	36.098.630
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn - Lãi cho vay	-	-	111.833.334	111.833.334
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	1.114.565.854	-	5.154.345.899	-
Tạm ứng cho nhân viên	17.000.000	-	3.326.668.301	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-	44.723.709	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-	444.628.990	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.097.565.854	-	1.338.324.899	-
Cộng	130.454.827.900	-	134.677.060.168	183.098.223

6. Nợ quá hạn

	Thời gian quá hạn	Số cuối kỳ		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Các bên liên quan</i>		-	-		345.024.824	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn - Phải thu tiền bán hàng, lãi cho vay và lãi chậm thanh toán		-	-	Từ 03 năm trở lên	233.191.490	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn - Phải thu lãi cho vay		-	-	Từ 03 năm trở lên	111.833.334	-
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>		4.076.435.018	866.807.257		4.265.724.502	866.807.257
Công ty TNHH Kỹ thuật Thương mại và Sản xuất MTH - Phải thu tiền bán vật liệu xây dựng	Từ 03 năm trở lên	3.214.912.168	133.644.757	Từ 03 năm trở lên	3.214.912.168	133.644.757
Chi nhánh Công ty Cổ phần Anh Ngữ Apax - Phải thu tiền thuê văn phòng	Từ 03 năm trở lên	861.522.850	733.162.500	Từ 03 năm trở lên	861.522.850	733.162.500
Bà Trần Hoàng Khánh Vân - Phải thu tiền bán căn hộ		-	-	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	189.289.484	-
Cộng		4.076.435.018	866.807.257		4.610.749.326	866.807.257

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.743.942.069	3.991.370.904
Hoàn nhập dự phòng	(534.314.308)	-
Xóa nợ	-	(346.260.164)
Số cuối kỳ	3.209.627.761	3.645.110.740

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	30.953.436	-	30.953.436	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	6.730.010.742	-	8.916.089.359	-
Cộng	6.760.964.178	-	8.947.042.795	-

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	5.361.833.635	690.000.000	686.462.272	6.738.295.907
Số cuối kỳ	5.361.833.635	690.000.000	686.462.272	6.738.295.907
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	803.412.869	690.000.000	686.462.272	2.179.875.141
Chờ thanh lý	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	1.877.174.213	690.000.000	686.462.272	3.253.636.485
Khấu hao trong kỳ	60.778.944	-	-	60.778.944
Số cuối kỳ	1.937.953.157	690.000.000	686.462.272	3.314.415.429
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	3.484.659.422	-	-	3.484.659.422
Số cuối kỳ	3.423.880.478	-	-	3.423.880.478
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

Danh mục tài sản cố định hữu hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Cao ốc RES11	4.558.420.766	1.134.540.288	3.423.880.478
Tài sản cố định hữu hình khác	2.179.875.141	2.179.875.141	-
Cộng	6.738.295.907	3.314.415.429	3.423.880.478

9. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	114.337.671.434	18.932.360.960	95.405.310.474
Khấu hao trong kỳ		1.649.743.686	
Số cuối kỳ	114.337.671.434	20.582.104.646	93.755.566.788

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Cửa hàng 418 Hồng Bàng, Phường Minh Phụng, TP. Hồ Chí Minh	3.279.769.109	1.742.428.890	1.537.340.219
Các tầng thương mại Cao ốc Res 11	41.046.793.454	10.216.090.811	30.830.702.643
Các căn hộ tại Cao ốc Res Green	26.810.125.157	890.136.689	25.919.988.468
Các tầng thương mại Cao ốc Res Green	43.200.983.714	7.733.448.256	35.467.535.458
Cộng	114.337.671.434	20.582.104.646	93.755.566.788

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

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

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	10.174.597.985	11.002.935.551
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	2.379.224.983	3.391.668.207

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Kính Xây dựng Minh Phát	1.205.641.637	1.890.978.893
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại B.C.V	1.857.787.959	1.857.787.959
Các nhà cung cấp khác	14.308.371.556	34.219.613.948
Cộng	17.371.801.152	37.968.380.800

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

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	-	3.927.000.000
Trả trước của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	-	3.927.000.000
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	1.602.042.960	11.459.717.725
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp - Công trình Cầu lạc bộ Boi lặn Phú Thọ	1.560.042.960	2.865.238.244
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Phường Bình Thới - Công trình Trường Tiểu học Phú Thọ	-	7.590.479.481
Các khách hàng trả trước cho dự án Phú Mỹ	-	990.000.000
Các khách hàng khác	42.000.000	14.000.000
Cộng	1.602.042.960	15.386.717.725

12. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức, lợi nhuận phải trả cho các cổ đông.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08 tháng 6 năm 2026 đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2025 bằng tiền cho các cổ đông theo tỷ lệ 4% mệnh giá. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 8 năm 2026 đã thông qua việc ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền trả cổ tức năm 2022 và 2025 là ngày 24 tháng 8 năm 2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Cân trừ với số đã tạm nộp	Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp		Phải nộp	Phải thu
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	-	623.582.882	1.056.610.772		- (721.634.619)	-	288.606.729
Thuế thu nhập doanh nghiệp	455.698.996	-	1.157.340.435	(1.074.427.730)	-	538.611.701	-
Thuế thu nhập cá nhân	134.384.239	-	1.467.222.887	(1.400.396.119)	-	201.211.007	-
Tiền thuê đất	-	-	159.160.705	(48.202.205)	-	110.958.500	-
Các khoản phải nộp khác	-	-	142.501.687	(142.501.687)	-	-	-
Cộng	590.083.235	623.582.882	3.982.836.486	(2.665.527.741)	(721.634.619)	850.781.208	288.606.729

Toàn bộ nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác được thanh toán trong ngắn hạn.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Trong kỳ, một số dịch vụ Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% theo Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được dự tính như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.805.743.999	5.512.262.109
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
• Các khoản điều chỉnh tăng khác	402.123.334	375.354.430
• Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	5.207.867.333	5.887.616.539
Thu nhập được miễn thuế	(205.815.000)	(310.048.900)
Thu nhập tính thuế	5.002.052.333	5.577.567.639
Trong đó:		
• Hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 10%)	-	76.389.711
• Hoạt động kinh doanh khác (thuế suất 20%)	5.002.052.333	5.501.177.928
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	1.000.410.467	1.115.513.528
Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông	-	(7.638.971)
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	156.929.968	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	1.157.340.435	1.107.874.557

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính quý 3 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 131,1 m² tại 418 Hồng Bàng, Phường Minh Phụng, TP. Hồ Chí Minh và diện tích 115,7 m² tại 593 Bình Thới, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

14. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

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

- Đối với lĩnh vực xây lắp: trích 30% phần doanh thu sau khi trừ chi phí thi công công trình do Công ty trúng thầu.
- Đối với lĩnh vực cho thuê mặt bằng và hoạt động từ sản giao dịch: 333,37 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực cho thuê cơ sở vật chất: 238,29 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực hoạt động khác: trích toàn bộ chênh lệch giữa doanh thu và chi phí.
- Đối với lĩnh vực hoạt động tài chính: trích 30% lợi nhuận gộp làm quỹ lương.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước chi phí chuyển nhượng dự án Phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	42.041.253.055	42.041.253.055
Trích trước chi phí lãi góp vốn dự án Phú Mỹ	-	10.946.355.153
Trích trước chi phí nhân công, vật tư - Công trình Trường THCS Mạch Kiếm Hùng	-	1.250.751.873
Trích trước chi phí hệ thống đỗ xe Cao ốc Thoại Ngọc Hầu	794.788.062	794.788.062
Trích trước chi phí nhân công, vật tư - Công trình Trường Tiểu học Phú Thọ	1.251.773.984	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	12.250.000	49.750.000
Cộng	44.100.065.101	55.082.898.143

- (i) Khoản trích trước chi phí chuyển nhượng dự án Phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh (trước đây là Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh) là khoản kinh phí hạ tầng chung đóng góp cho chủ đầu tư dự án để thực hiện hạ tầng trực chính khu 87 ha.

16. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

Tiền cho thuê mặt bằng thu trước.

Công ty không có hợp đồng nào được xác định là có khả năng không thực hiện được.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

17. Phải trả khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ông Ứng Nho Cường – Tiền thi công cho đội	830.899.203	856.146.425
Bà Huỳnh Kim Nhung – Tiền thi công cho đội	664.608.469	2.606.764.885
Nhận ký quỹ cho thuê căn hộ cao ốc Thoại Ngọc Hầu	431.000.000	470.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	2.174.688.682	1.784.388.682
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.701.048.487	1.530.020.964
Cộng	5.802.244.841	7.247.320.956

17b. Phải trả dài hạn khác

Ký quỹ cho thuê căn hộ và mặt bằng.

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

18. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ký quỹ Công ty TNHH Chứng khoán NH Việt Nam ⁽ⁱ⁾	11.846.754.686	-
Vay ký quỹ Công ty TNHH Chứng khoán Ròng Việt ⁽ⁱ⁾	787.784.932	-
Cộng	12.634.539.618	-

⁽ⁱ⁾ Khoản vay margin để đầu tư chứng khoán (xem thuyết minh số V.2a).

Chi tiết số phát sinh về khoản vay ngắn hạn như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	6.100.000.000
Số tiền vay phát sinh	135.948.657.314	-
Số tiền vay đã trả	(123.314.117.696)	-
Số cuối kỳ	12.634.539.618	6.100.000.000

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn và không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

19. Dự phòng phải trả

19a. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Dự phòng nợ phải trả ngắn hạn liên quan đến khoản dự phòng bảo hành các công trình. Chi tiết phát sinh trong kỳ như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	13.670.885.204	-
Số sử dụng trong kỳ	(86.562.772)	(118.262.783)
Kết chuyển từ dự phòng phải trả dài hạn	-	8.237.099.610
Số cuối kỳ	13.584.322.432	8.118.836.827

19b. Dự phòng phải trả dài hạn

Dự phòng nợ phải trả dài hạn liên quan đến khoản dự phòng bảo hành các công trình. Chi tiết phát sinh trong kỳ như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.986.808.416	17.853.089.620
Số sử dụng trong kỳ	(13.988.340)	(48.351.217)
Kết chuyển sang dự phòng phải trả ngắn hạn	-	(8.237.099.610)
Số cuối kỳ	3.972.820.076	9.567.638.793

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	9.138.464.577	-	-	9.138.464.577
Quỹ phúc lợi	4.868.460.264	-	(671.558.040)	4.196.902.224
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	1.480.136.198	-	(566.950.000)	913.186.198
Cộng	15.487.061.039	-	(1.238.508.040)	14.248.552.999

21. Vốn chủ sở hữu**21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	73.381.380.000	-	79.156.928.763	7.183.838.355	29.359.932.082	189.082.079.200
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	4.404.387.552	4.404.387.552
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(642.782.532)	(642.782.532)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(200.000.000)	(200.000.000)
Chi khác	-	-	-	-	(35.000.000)	(35.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	73.381.380.000	-	79.156.928.763	7.183.838.355	32.886.537.102	192.608.684.220
Số dư đầu năm nay	82.184.560.000	-	79.156.928.763	10.875.121.836	23.844.134.482	196.060.745.081
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	3.684.403.564	3.684.403.564
Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(3.287.382.400)	(3.287.382.400)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	8.218.450.000	-	-	(8.218.450.000)	-
Số dư cuối kỳ này	82.184.560.000	8.218.450.000	79.156.928.763	10.875.121.836	15.986.705.646	196.421.766.245

21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

21c. Cổ phiếu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

21d. Phân phối lợi nhuận

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08 tháng 6 năm 2026 cũng thông qua phương án chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10% để tăng vốn điều lệ tương đương với số lượng cổ phiếu là 821.845 cổ phiếu phát hành bằng mệnh giá. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn khác của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 8.218.450.000 VND. Công ty đang thực hiện các thủ tục để ghi nhận tăng vốn điều lệ theo quy định của pháp luật Chứng khoán.

Đại hội đồng cổ đông năm 2024 và năm 2025 thông qua phương án chia cổ tức năm 2023 và 2024 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 6% để tăng vốn điều lệ tương đương với số lượng là 542.435 cổ phiếu và 574.981 cổ phiếu phát hành bằng mệnh giá, ủy quyền cho Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật của Công ty quyết định các vấn đề liên quan đến thực hiện phương án này.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động xây dựng ⁽ⁱ⁾	58.324.904.733	85.037.249.428
Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	12.021.394.204	11.752.409.878
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	1.107.889.030
Doanh thu của hoạt động khác	1.680.570.849	1.578.669.123
Cộng	72.026.869.786	99.476.217.459

- (i) Doanh thu hợp đồng xây dựng ghi nhận trong kỳ và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	13.784.280.509	26.943.586.487
Doanh thu của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	44.540.624.224	58.093.662.941
Doanh thu hợp đồng xây dựng	58.324.904.733	85.037.249.428

Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện được ghi nhận đến cuối kỳ

51.515.997.217	62.369.032.049
----------------	----------------

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hoạt động xây dựng	57.871.714.707	82.973.727.472
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	2.379.224.983	2.646.497.039
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	991.842.661
Giá vốn của hoạt động khác	1.624.420.558	1.558.710.906
Cộng	61.875.360.248	88.170.778.078

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	371.705.626	381.490.406
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	8.684.487	12.586.624
Lãi chậm thanh toán	2.867.962	35.335.351
Lãi cho vay	741.923.959	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	215.000	310.048.900
Lãi kinh doanh chứng khoán	3.917.393.718	10.937.382.843
Cộng	5.042.790.752	11.676.844.124

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	404.208.924	-
Lãi trả chậm	91.883.353	4.249.448.539
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	701.193.742	184.931.091
Hoàn nhập dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	(1.747.931.964)	-
Lỗ kinh doanh chứng khoán	5.721.912.373	4.625.711.475
Cộng	5.171.266.428	9.060.091.105

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	3.522.445.616	6.471.849.428
Chi phí vật liệu, bao bì	29.456.971	41.006.315
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	36.037.706	63.285.177
Chi phí khấu hao tài sản cố định	60.778.944	60.778.944
Thuế, phí và lệ phí	429.009.666	474.179.146
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(386.382.344)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.513.586	37.787.827
Các chi phí khác	1.357.911.684	1.423.472.179
Cộng	5.091.771.829	8.573.359.016

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.648.403.564	4.404.387.552
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	(736.108.309)	(842.782.532)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.912.295.255	3.561.605.020
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	8.218.456	8.218.456
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	354	433

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

Ngày 04 tháng 10 năm 2025 Công ty đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước đã được điều chỉnh lại do ảnh hưởng của sự kiện này. Việc điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 485 VND xuống còn 433 VND.

6b. Thông tin khác

Như đã trình bày tại thuyết minh số V.21d, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua các phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2022, năm 2023 và năm 2024. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, Công ty vẫn chưa thực hiện tăng vốn theo các phương án nêu trên.

Nếu các phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2022, năm 2023 và năm 2024 được chấp thuận thì lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu của Công ty sẽ thay đổi như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.648.403.564	4.404.387.552
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, kinh phí hoạt động của HĐQT	(736.108.309)	(842.782.532)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.912.295.255	3.561.605.020
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	10.157.717	10.157.717
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	287	351

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	35.902.314.169	49.906.995.310
Chi phí nhân công	21.161.481.743	31.399.437.159
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.770.943.350	2.420.725.657
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.427.505.400	7.449.327.158
Chi phí khác	3.704.887.415	5.567.651.811
Cộng	66.967.132.077	96.744.137.094

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	13.133.402.588	14.677.050.796
Trên 1 năm đến 5 năm	15.881.861.995	19.355.335.299
Trên 5 năm	229.497.675	1.405.096.770
Cộng	29.244.762.258	35.437.482.865

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt; các bên liên quan khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

2a. *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Giao dịch khác trong kỳ chỉ có giao dịch về ủy quyền mua đất với các thành viên chủ chốt với số tiền là 401.000 VND (cùng kỳ năm trước là 3.695.000.000 VND).

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là giá thỏa thuận.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các Thuyết minh số V.5 và V.11.

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Tiền lương	Phụ cấp	Thưởng	Tổng thu nhập
Kỳ này				
Bà Trần Thị Kim Huệ – Chủ tịch Hội đồng quản trị	62.520.000	6.500.000	84.636.000	153.656.000
Ông Lê Thành Nhơn – Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	106.200.000	106.200.000
Ông Phạm Văn Đan Duy – Tổng Giám đốc	52.920.000	6.500.000	76.428.000	135.848.000
Ông Nguyễn Khắc Giang – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	39.469.500	6.250.000	89.200.000	134.919.500
Ông Huỳnh Trung Trực – Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 08/6/2026)	-	-	1.800.000	1.800.000
Bà Hồ Thị Tuyền – Kế toán trưởng	32.220.000	6.400.000	79.900.000	118.520.000
Ông Trần Quốc Hùng – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập	-	-	18.000.000	18.000.000
Ông Dư Thân Danh – Giám đốc đầu tư	26.662.050	15.000.000	22.300.000	63.962.050
Ông Võ Hữu Tâm – Phó Tổng Giám đốc	43.999.500	10.195.000	83.012.230	137.206.730
Ông Trịnh Phi Công – Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 06/5/2026)	40.028.100	13.950.000	90.899.250	144.877.350
Bà Nguyễn Minh Hiền – Trưởng Ban kiểm soát	17.774.700	6.450.000	63.985.505	88.210.205
Bà Huỳnh Đỗ Trà My – Thành viên Ban kiểm soát	17.774.700	8.577.000	75.695.000	102.046.700
Bà Nguyễn Thị Minh Diệp – Thành viên Ban kiểm soát	17.774.700	6.350.000	54.095.000	78.219.700
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV – Do Ông Nguyễn Trung Trực làm đại diện	-	-	18.000.000	18.000.000
Cộng	351.143.250	86.172.000	864.150.985	1.301.466.235

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

	<u>Tiền lương</u>	<u>Phụ cấp</u>	<u>Thưởng</u>	<u>Tổng thu nhập</u>
Kỳ trước				
Bà Trần Thị Kim Huệ – Chủ tịch HĐQT	34.985.750	6.600.000	84.900.000	126.485.750
Ông Lê Thành Nhơn – Thành viên HĐQT	-	-	115.600.000	115.600.000
Ông Phạm Văn Đan Duy – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	30.734.500	6.600.000	76.600.000	113.934.500
Ông Nguyễn Khắc Giang – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	37.257.175	4.300.000	57.400.000	98.957.175
Ông Đặng Phước Trí – Thành viên HĐQT	-	-	-	-
Bà Hồ Thị Tuyền – Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ 01/4/2025)	31.429.137	6.550.000	48.072.250	86.051.387
Ông Trần Quốc Hùng – Thành viên HĐQT	-	-	16.200.000	16.200.000
Ông Dư Thân Danh – Thành viên HĐQT	26.662.050	15.000.000	36.000.000	77.662.050
Ông Võ Hữu Tâm – Phó Tổng Giám đốc	30.273.200	10.010.000	55.720.000	96.003.200
Bà Nguyễn Minh Hiền – Trưởng Ban kiểm soát	15.643.215	6.500.000	41.145.000	63.288.215
Bà Huỳnh Đỗ Trà My – Thành viên BKS	16.280.020	8.606.000	38.745.000	63.631.020
Bà Nguyễn Thị Minh Diệp – Thành viên BKS	16.178.420	6.350.000	32.145.000	54.673.420
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV – Ông Đặng Phước Trí làm đại diện	-	-	18.000.000	18.000.000
Cộng	239.443.467	70.516.000	620.527.250	930.486.717

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV	Cổ đông nắm giữ 20% vốn điều lệ của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn	Công ty con của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Công ty liên kết của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác. Các giao dịch khác phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn		
Lãi cho vay	569.250.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn		
Lãi cho vay	172.673.959	-

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các Thuyết minh số V.2b, V.3, V.4 và V.5.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

3b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

4. Quản lý rủi ro tài chính

Hoạt động của Công ty chỉ phát sinh rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thiết lập các chính sách và kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro thị trường, đồng thời giám sát việc thực hiện các chính sách và kiểm soát đã thiết lập.

Rủi ro về giá chứng khoán

Các chứng khoán do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi biến động giá thị trường. Công ty quản lý rủi ro về giá chứng khoán bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư và thường xuyên đánh giá lại giá trị đầu tư.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào chứng khoán niêm yết của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 33.058.923.550 VND (số đầu năm là 5.439.500 VND).

Rủi ro về giá nguyên vật liệu

Do giá nguyên vật liệu biến động phức tạp và phụ thuộc nhiều yếu tố đồng thời, Công ty chưa thể ước tính một cách đáng tin cậy ảnh hưởng độc lập của biến động giá hàng hóa đến lợi nhuận.

5. Các giả định và ước tính quan trọng

Trong việc lập Báo cáo tài chính kỳ này, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện các giả định và ước tính có ảnh hưởng đến số liệu tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này. Các giả định và ước tính quan trọng được Ban Tổng Giám đốc đánh giá và cập nhật thường xuyên dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố liên quan khác.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi

Công ty ước tính khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi dựa trên đánh giá khả năng thu hồi của từng khoản nợ phải thu theo tuổi nợ và tình hình tài chính của từng khách hàng. Sự không chắc chắn phát sinh từ việc dự báo khả năng thanh toán của khách hàng trong tương lai, đặc biệt trong bối cảnh kinh tế biến động.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn là 174.564.494.662 VND, trong đó Công ty đã trích lập dự phòng 3.209.627.761 VND. Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng tổn thất thực tế vượt quá mức dự phòng đã trích lập là thấp dựa trên lịch sử thanh toán của khách hàng và các thông tin hiện có về tình hình tài chính của từng đối tượng nợ.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau để hạn chế rủi ro nợ khó đòi:

- Tăng cường theo dõi và đôn đốc thu hồi công nợ định kỳ.
- Yêu cầu tài sản đảm bảo hoặc bảo lãnh đối với các khoản nợ có giá trị lớn.
- Rà soát hạn mức tín dụng cho từng khách hàng hàng quý.
- Khởi kiện hoặc áp dụng biện pháp pháp lý đối với các khoản nợ quá hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

Ước tính thời gian sử dụng hữu ích và giá trị thu hồi của tài sản cố định và bất động sản đầu tư

Công ty ước tính thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định và bất động sản đầu tư dựa trên đánh giá kỹ thuật và kinh nghiệm sử dụng thực tế. Sự không chắc chắn phát sinh từ việc thay đổi công nghệ, cường độ sử dụng và điều kiện bảo dưỡng thực tế khác với giả định ban đầu, dẫn đến thời gian sử dụng thực tế có thể ngắn hơn hoặc dài hơn ước tính.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thời gian sử dụng hữu ích thực tế khác biệt đáng kể so với ước tính là thấp đối với phần lớn tài sản, ngoại trừ một số máy móc thiết bị chuyên dụng trong môi trường hoạt động khắc nghiệt có mức độ không chắc chắn cao hơn.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:

- Rà soát và điều chỉnh thời gian sử dụng hữu ích định kỳ hàng năm.
- Thực hiện bảo dưỡng định kỳ theo đúng quy trình kỹ thuật.
- Đánh giá dấu hiệu tổn thất tài sản tại mỗi ngày báo cáo theo quy định.
- Lập kế hoạch đầu tư thay thế tài sản kịp thời để tránh gián đoạn sản xuất kinh doanh.

Dự phòng bảo hành sản phẩm

Công ty trích lập dự phòng bảo hành sản phẩm dựa trên tỷ lệ bảo hành lịch sử và ước tính chi phí sửa chữa, thay thế trung bình cho mỗi trường hợp bảo hành. Sự không chắc chắn phát sinh từ việc tỷ lệ sản phẩm lỗi và chi phí bảo hành thực tế có thể khác với lịch sử do thay đổi trong quy trình sản xuất, chất lượng nguyên vật liệu đầu vào hoặc điều kiện sử dụng của khách hàng.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, tổng doanh thu bán sản phẩm còn trong thời hạn bảo hành là 542.207.237.284 VND, dự phòng bảo hành đã trích lập còn lại là 17.557.142.508 VND (tương đương 3,24% doanh thu).

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng tỷ lệ bảo hành thực tế vượt quá mức ước tính là thấp, dựa trên xu hướng tỷ lệ bảo hành trong 3 năm gần nhất và kết quả kiểm tra chất lượng sản phẩm định kỳ.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:

- Tăng cường kiểm soát chất lượng sản phẩm tại các khâu sản xuất.
- Theo dõi chặt chẽ các khiếu nại bảo hành và phân tích nguyên nhân gốc rễ.
- Cập nhật tỷ lệ dự phòng dựa trên số liệu thực tế hàng quý.
- Làm việc với nhà cung cấp nguyên vật liệu để cải thiện chất lượng đầu vào.

Dự phòng dự án thua lỗ

Công ty ước tính dự phòng cho các dự án bất động sản có khả năng thua lỗ dựa trên so sánh giữa tổng doanh thu dự kiến thu được và tổng chi phí ước tính để hoàn thành và bàn giao dự án. Sự không chắc chắn phát sinh từ biến động giá bất động sản trên thị trường, thay đổi chi phí xây dựng, vật liệu và nhân công, cũng như tiến độ phê duyệt pháp lý có thể ảnh hưởng đến khả năng hoàn thành và bàn giao dự án đúng kế hoạch.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng chi phí thực tế vượt quá ước tính ở mức có thể xảy ra đối với các dự án đang trong giai đoạn xây dựng do biến động giá vật liệu xây dựng trong thời gian gần đây, và thấp đối với các dự án đã hoàn thành phần thô do phần lớn chi phí đã được xác định.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau để hạn chế rủi ro:

- Rà soát và cập nhật tổng mức đầu tư từng dự án hàng quý trên cơ sở báo cáo của đơn vị tư vấn và nhà thầu.
- Đàm phán ký kết hợp đồng xây dựng theo hình thức trọn gói để kiểm soát chi phí.
- Tăng cường giám sát tiến độ và chi phí xây dựng tại hiện trường.
- Điều chỉnh giá bán phù hợp với biến động thị trường trong phạm vi cho phép của hợp đồng đặt cọc.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

Việc xác định chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc thực hiện các giả định về khả năng áp dụng các quy định thuế hiện hành và rủi ro bị cơ quan thuế điều chỉnh khi kiểm tra quyết toán thuế.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:

- Tham vấn chuyên gia thuế về việc áp dụng các quy định thuế đối với các giao dịch phức tạp.
- Chuẩn bị đầy đủ hồ sơ chứng từ để sẵn sàng cung cấp cho cơ quan thuế khi có kiểm tra.
- Theo dõi sát diễn biến chính sách thuế và điều chỉnh ước tính kịp thời.

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

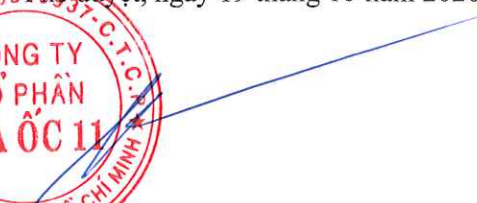
Ngoài các sự kiện liên quan đến chia cổ tức đã trình bày tại thuyết minh, từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày Báo cáo tài chính được phê duyệt phát hành, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính quý 3.


Nguyễn Thị Hồng Thắm
Người lập


Hồ Thị Tuyền
Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 19 tháng 10 năm 2026




Phạm Văn Đan Duy
Người đại diện theo pháp luật

