



Số: 07.../D11-TB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0300540937
- Vốn điều lệ: 65.519.650.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 186,07 tỷ đồng
- Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 028 3963 4001
- Số fax: 028 3963 6186
- Website: www.diaoc11.com.vn
- Mã cổ phiếu: D11
- Quá trình hình thành và phát triển: (ngày thành lập, thời điểm niêm yết, thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay).
 - o Tiền thân từ Công ty Quản lý và phát triển nhà Quận 11, trên cơ sở sát nhập hai đơn vị Xí nghiệp Xây dựng sửa chữa nhà và Xí nghiệp Quản lý phát triển nhà Quận 11, theo Quyết định số 93/QĐ-UB ngày 06/3/1989 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
 - o Ngày 27/8/1994, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 12/QĐ-UB chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước sang Doanh nghiệp làm kinh tế Đảng và đổi tên thành Công ty Xây dựng kinh doanh nhà Quận 11, trực thuộc Ban Tài chính quản trị Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh.
 - o Ngày 4/9/1999, Ủy ban nhân dân Thành Phố có Quyết định số 5073/QĐ-UB-KT chuyển Công Ty Xây dựng kinh doanh nhà Quận 11 sang Doanh nghiệp Nhà nước, trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.
 - o Ngày 31/12/2003 Ủy ban nhân dân Thành phố ra Quyết định 5730/QĐ-UB chuyển Công ty Xây dựng kinh doanh nhà Quận 11 thành Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Quận 11.

- Ngày 22/6/2007, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002793, Công ty chính thức đổi tên thành CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
- Ngày 06/01/2011 Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội cấp giấy chứng nhận niêm yết cổ phiếu số 06/GCH-SGDHN, mã chứng khoán là D11. Cổ phiếu của công ty chính thức niêm yết và giao dịch trên HNX kể từ ngày 25/02/2011.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh:
 - Lĩnh vực xây dựng: xây dựng các công trình dân dụng.
 - Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: đầu tư xây dựng và kinh doanh căn hộ, các hoạt động đầu tư bất động sản khác.
 - Lĩnh vực khác: cho thuê kho bãi, cửa hàng, ...
- Địa bàn kinh doanh: hoạt động Công ty chủ yếu được phân bố ở khu vực miền Nam Việt Nam.

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

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

4. Định hướng phát triển

- Đóng góp cho Nhà nước theo quy định pháp luật.
- Nâng cao chất lượng phục vụ trong hoạt động kinh doanh nhà.
- Duy trì và từng bước nâng cao năng lực làm chủ đầu tư và nhận thầu xây lắp.
- Tạo việc làm ổn định cho người lao động.
- Tăng cổ tức cho cổ đông công ty.

5. Các rủi ro:

- Rủi ro do môi trường, khí hậu: điều kiện thi công xây dựng chủ yếu là môi trường ngoài trời nên các yếu tố thời tiết, khí hậu sẽ ảnh hưởng rất lớn đến thời gian thực hiện dự án, chất lượng và chi phí thi công.
- Rủi ro đến từ biến động thị trường: Biến động thị trường sẽ tác động rất lớn đến vấn đề tài chính và tiến độ thi công. Những biến động có thể xảy ra là biến động về giá cả nguyên vật liệu, thị trường lao động, thị trường vốn...
- Rủi ro trong quá trình giám sát, nghiệm thu, bàn giao: các rủi ro trong thi công xây dựng đến từ các nguyên nhân chủ quan như: người giám sát kiểm tra không thực hiện theo quy chế, có sự tiêu cực giữa giám sát thi công của chủ đầu tư, cũng như điều hành thi công của nhà thầu.

- Rủi ro khi xử lý các thủ tục hành chính pháp lý trong đầu tư xây dựng: rào cản về thủ tục hành chính vẫn luôn ảnh hưởng không nhỏ đến khả năng và tiến độ hoàn thành của dự án.
- Căn cứ pháp lý: là các rủi ro xuất phát từ sự thay đổi một số chính sách của nhà nước, quy định pháp luật và các thủ tục hành chính ảnh hưởng đến dự án. Thời gian có hiệu lực của một văn bản pháp luật liên quan đến dự án bị thay đổi.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- o Doanh thu : 34,87 tỷ đồng, đạt 38,75% so với kế hoạch 90 tỷ đồng.
- o Lợi nhuận trước thuế : 5,67 tỷ đồng, đạt 35,43% so với kế hoạch 16 tỷ đồng.
- o Lợi nhuận sau thuế : 4,74 tỷ đồng, đạt 37,03% so với kế hoạch 12,8 tỷ đồng.
- o Chia cổ tức : 6%, đạt 60% so với kế hoạch (thực hiện thủ tục chia cổ tức bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ).

Trong bối cảnh suy thoái kinh tế toàn cầu thì xây dựng vẫn là ngành gặp khó nhiều nhất trong năm 2023 vừa qua. Nguyên nhân dẫn đến việc kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty không đạt các chỉ tiêu so với kế hoạch và so với năm 2022 là :

- Các dự án Công ty làm chủ đầu tư đã hoàn thành và quyết toán, không còn doanh thu từ các dự án này.
- Các dự án tư nhân vướng pháp lý, Đầu tư công cũng không thể triển khai mới nên hoạt động xây lắp không có doanh thu, chỉ còn doanh thu từ những dự án đã trúng thầu trước đó chuyển tiếp qua.
- Hoạt động cho thuê mặt bằng: công ty vẫn hỗ trợ ưu đãi giá thuê cho các đối tác trong giai đoạn kinh tế khó khăn này.

2. Tổ chức và nhân sự

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

▪ Ông Phạm Văn Đan Duy – Tổng Giám đốc

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

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

▪ Ông Nguyễn Khắc Giang – Phó Tổng Giám đốc

Sinh năm: 1975 – Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

- 03/1997 – 06/1999: Nhân viên Công ty Phát hành sách KVII

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

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

Sinh năm: 1966 – Cử nhân Luật

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

▪ **Bà Huỳnh Thị Yến Nhi – Kế Toán Trưởng**

Sinh năm: 1968 – Cử nhân kinh tế

- 1988 - 2004: Kế toán Công ty Kinh doanh Nhà quận 11.
- 2005 – tháng 2/2010: Kế toán Công ty CP Địa ốc 11.
- Tháng 3/2010 – nay: Kế toán trưởng Công ty CP Địa ốc 11.
- Tháng 6/2013 – 04/2023: Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc 11.

STT	Ban điều hành	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Ông Phạm Văn Đan Duy	Tổng Giám đốc	10.000 CP	0,14%
2	Ông Nguyễn Khắc Giang	Phó Tổng Giám đốc	242.920 CP	3,31%
3	Ông Võ Hữu Tâm	Phó Tổng Giám đốc	5.000 CP	0,07%
4	Bà Huỳnh Thị Yến Nhi	Kế toán trưởng	15.996 CP	0,22%

(đã bao gồm số cổ phần do chia cổ tức năm 2020 nhưng chưa được niêm yết bổ sung)

Những thay đổi trong ban điều hành:

- 04/04/2023: miễn nhiệm Bà Trần Thị Kim Huệ giữ chức Tổng Giám đốc
- 04/04/2023: bổ nhiệm Ông Phạm Văn Đan Duy giữ chức Tổng Giám đốc

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

Tất cả các căn hộ thuộc dự án do Công ty làm chủ đầu tư đã hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Về công tác xây lắp nhận thầu: Công ty đang thi công gói thầu “xây lắp và cung cấp thiết bị Trung tâm thương mại Satra (Centre Mall) – Võ Văn Kiệt và công trình “Xây dựng mới Trường Mầm Non 12” (Quận 3). Các công trình: Ủy ban Mặt trận tổ quốc &

Hội liên hiệp Phụ nữ quận 11; Trường Mầm non Tuổi Hồng; Trường Tiểu Học Khu Phố 1 đang trong giai đoạn quyết toán.

Về công tác đầu tư phát triển dự án: Công ty đang tiến hành thực hiện thủ tục cần thiết.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	344.972.502.285	351.003.026.772	+ 1,75%
Doanh thu thuần	133.912.266.117	34.876.498.058	- 73,96%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	27.338.246.047	5.668.400.397	- 79,27%
Lợi nhuận khác	-16.479.992	70.761.363	
Lợi nhuận trước thuế	27.321.766.055	5.739.161.760	- 78,99%
Lợi nhuận sau thuế	21.812.721.930	4.740.118.144	- 78,27%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	10%	6%	- 40,00%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,74	1,75	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,51	1,47	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	46,85%	46,99%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	88,14%	88,64%	
<i>3. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	20,42%	16,25%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	16,29%	13,59%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	11,90%	2,55%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	6,32%	1,35%	
<i>4. Chỉ tiêu về cổ phiếu</i>			
+ EPS	2.643	550	
+ Giá trị sổ sách	27.985	28.400	

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

a) Cổ phần: vào ngày 31/12/2023 Công ty CP Địa ốc 11 có 7.338.138 cổ phần đã đăng ký tại Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam, trong đó: số lượng cổ phần đang lưu hành là 6.551.965 cổ phần, số cổ phần chưa niêm yết bổ sung là 786.173 cổ phần (Lý do công ty chưa niêm yết bổ sung là chưa điều chỉnh được Giấy đăng ký kinh doanh theo số vốn điều lệ mới)

b) Cơ cấu cổ đông:

- Tính theo tỷ lệ sở hữu:

STT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Ông Lê Thành Nhơn	1.736.033	23,66%
2	Tổng Công ty Địa ốc Sài - Gòn TNHH MTV	1.467.648	20,00%
	Tổng cộng	3.203.681	43,66%

(đã bao gồm số cổ phần do chia cổ tức năm 2020 nhưng chưa được niêm yết bổ sung)

- Tính trên cơ sở cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân:

STT	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông cá nhân	757	5.853.992	79,77%
2	Cổ đông tổ chức	8	1.484.146	20,23%
	Tổng cộng	765	7.338.138	100%

(đã bao gồm số cổ phần do chia cổ tức năm 2020 nhưng chưa được niêm yết bổ sung)

- Tính trên cơ sở cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài:

STT	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	761	7.327.274	99,85%
2	Cổ đông nước ngoài	4	10.864	0,15%
	Tổng cộng	765	7.338.138	100%

(đã bao gồm số cổ phần do chia cổ tức năm 2020 nhưng chưa được niêm yết bổ sung)

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

STT	Lần đăng ký	Lý do	Số lượng	Giá trị	Số GCNĐKCK	Ngày cấp
1	Cấp lần đầu	Đăng ký lần đầu	2.600.000	26.000.000.000		28/12/2010
2	Điều chỉnh lần 1	Đăng ký bổ sung (trả cổ tức bằng cổ phiếu)	1.039.995	10.399.950.000	307/2010/GC NCP-VSD-1	30/09/2011
3	Điều chỉnh lần	Đăng ký bổ sung (trả cổ	727.982	7.279.820.000	307/2010/GC NCP-VSD-2	21/11/2013

	2	tức bằng cổ phiếu)				
4	Điều chỉnh lần 3	Đăng ký bổ sung (bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu)	2.183.988	21.839.880.000	số 307/2010/GC NCP-VSD-3	28/10/2016
5	Điều chỉnh lần 4	Đăng ký bổ sung (trả cổ tức bằng cổ phiếu)	786.173	7.861.730.000	307/2010/GC NCP-VSDC-4	25/10/2023
Tổng cộng:			7.338.138	73.381.380.000		

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

e) Các chứng khoán khác: không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

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

Các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của năm 2023 so với Kế hoạch 2023 chỉ đạt hơn 35%, còn so với kết quả SXKD năm 2022 thì chỉ đạt hơn 20%.

Tuy nhiên các chỉ tiêu về khả năng thanh toán và cơ cấu vốn của năm 2023 không thay đổi so với năm 2022.

Nguyên nhân các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của năm 2023 không đạt so với kế hoạch đặt ra đã được nêu ở mục 1, phần II.

Những tiến bộ công ty đã đạt được:

- Lợi nhuận trước thuế năm 2023 đạt 5,739 tỷ đồng, không âm trong giai đoạn kinh tế khó khăn khấn mà chưa có doanh thu từ dự án đầu tư mới.
- Doanh thu cho thuê mặt bằng đạt 13,5 tỷ đồng vượt kế hoạch 2023 và thực hiện 2022, để đạt được kết quả này là nhờ vào chính sách chăm sóc và hỗ trợ khách hàng để giữ duy trì công tác cho thuê mặt bằng ổn định.
- Công ty đã ký hợp đồng ngày 12/12/2023 với giá trị hơn 73 tỷ đồng và đang thi công gói thầu “xây lắp và cung cấp thiết bị Trung tâm thương mại Satra (Centre Mall) – Võ Văn Kiệt.
- Triển khai thi công công trình “Xây dựng mới Trường Mầm Non 12” (Quận 3)

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản: Tổng Tài sản nhiều hơn năm trước 6,1 tỷ. Trong đó:

- Tài sản ngắn hạn nhiều hơn 15,7 tỷ, chủ yếu là do tăng các khoản tiền và tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn.
- Tài sản dài hạn ít hơn 9,7 tỷ là do giảm giá trị bất động sản đầu tư, khấu hao bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định.

- Các khoản nợ phải thu khó đòi cty trích lập dự phòng vào chi phí trong năm => giảm lợi nhuận 2023 tương ứng

b) Tình hình nợ phải trả: Nợ phải trả nhiều hơn năm trước 3,3 tỷ chủ yếu là do trích lập dự phòng bảo hành công trình Resgreen. Công ty không có công nợ phải trả quá hạn chưa thanh toán.

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

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

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

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

Công ty luôn quan tâm đến vai trò của tổ chức đại diện người lao động, nhất là tạo mối quan hệ hài hòa về lợi ích giữa người lao động và công ty. Ngày 20/04/2023, Ban chấp hành công đoàn đã tổ chức thành công Đại hội công đoàn cơ sở và bầu Ban chấp hành nhiệm kỳ mới. Ban điều hành phối hợp với Ban chấp hành Công đoàn tổ chức thực hiện các chế độ khen thưởng năm 2023, khám sức khỏe định kỳ, chăm lo Tết cho người lao động, hỗ trợ chính quyền địa phương chăm lo tết cho người nghèo, thưởng cho con cán bộ, nhân viên có thành tích trong học tập, số tiền 398.470.000 đồng.

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

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

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

Công ty đã hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các căn hộ ở 3 dự án mà Công ty làm Chủ đầu tư: Cao ốc Res11, Chung cư Thới Bình, Cao ốc Thoại Ngọc Hầu.

Về công tác xây lắp nhận thầu: Đang thi công gói thầu “xây lắp và cung cấp thiết bị Trung tâm thương mại Satra (Centre Mall) – Võ Văn Kiệt và công trình “Xây dựng mới Trường Mầm Non 12” (Quận 3). Các công trình: Ủy ban mặt trận tổ quốc & Hội liên hiệp phụ nữ quận 11; Trường Mầm non Tuổi Hồng; Trường Tiểu Học Khu Phố 1 đang trong giai đoạn quyết toán.

Về công tác đầu tư phát triển dự án: Công ty đang tiến hành thực hiện thủ tục đầu tư dự án mới.

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

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

Nhìn chung, Ban Điều hành đã thực hiện tốt vai trò, nhiệm vụ của mình trong công tác điều hành hoạt động của Công ty nhằm tạo công ăn việc làm cho người lao động, lợi nhuận cho công ty và cổ tức cho cổ đông; đặc biệt là đã giữ vững mối quan hệ hài hòa về lợi ích giữa công ty và người lao động. Cùng với sự điều hành đó, từng cán bộ, nhân viên công ty đã nỗ lực thực hiện công việc được giao với tinh thần trách nhiệm và

tự giác cao, thật sự góp phần quan trọng trong việc duy trì ổn định và phát triển của Công ty.

Về vấn đề chia cổ tức cho cổ đông: Công ty đã thực hiện thủ tục chia cổ tức 2020 bằng cổ phiếu, tuy nhiên do liên quan đến việc xin ý kiến Chủ sở hữu phần vốn Nhà nước nên vẫn chưa niêm yết bổ sung để đưa số cổ phần mới phát hành vào lưu hành.

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

- Tham gia đấu thầu thi công trong thời gian chờ triển khai được dự án đầu tư mới để duy trì năng lực thi công của công ty;
- Tìm kiếm các dự án để tham gia đấu thầu chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để duy trì năng lực thực hiện đầu tư dự án (năng lực chủ đầu tư).

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

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

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

Sinh năm 1964 – Cử nhân kinh tế

- 11/1983 – 12/1989: Kế toán Tổng hợp XN XD SC Nhà Q.11
- 01/1990 – 10/1998: Phó Phòng Tài vụ Công ty XDKD Nhà Q.11
- 10/1998 – 10/2004: Kế toán trưởng Công ty XDKD Nhà Q.11
- 10/2004 – 06/2007: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần KD Nhà Q.11
- 06/2007 – 10/2009: Kế toán Trưởng Công ty CP Địa ốc 11
- 10/2009 – 06/2013: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Địa ốc 11
- 06/2013 – 04/2017: Thành viên HĐQT, Tổng Giám Đốc Công ty CP Địa ốc 11
- 04/2017 – 07/2020: Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám Đốc Công ty CP Địa ốc 11.
- 07/2020 – 04/2023: Thành viên HĐQT, Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc 11.
- 04/2023 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc 1.

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

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

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



- **Ông Nguyễn Khắc Giang – Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc**
Sinh năm: 1975 – Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
 - 03/1997 – 06/1999: Nhân viên Công ty Phát hành sách KVII
 - 07/1999 – 12/1999: Nhân viên Công ty Thái Sơn
 - 01/2000 – 09/2002: Kế toán tổng hợp Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Quận 11
 - 09/2002 – 07/2004: Phó Trưởng phòng KHDA Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Quận 11.
 - 07/2004 – 10/2009: Trưởng phòng KHDA Công ty CP Địa ốc 11.
 - 10/2009 – 04/2017: Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Địa ốc 11.
 - 04/2017 – nay: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Địa ốc 11.
- **Ông Lê Thành Nhơn – Thành viên HĐQT**
Sinh năm: 1961 – Kỹ sư xây dựng
 - 1980 - 1995: Cán bộ kỹ thuật Công ty Quản lý & Phát triển nhà Q.11.
 - 1995 – 2002: Phó Giám đốc Công ty Thanh Niên Xung Phong.
 - 2002 – 2011: Đội trưởng Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thanh Niên.
 - 2011 – nay : Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thanh Niên.
 - Tháng 7/2020 – 04/2023: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc 11.
 - 04/2023 – nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc 11.
- **Ông Trần Quốc Hùng – Thành viên HĐQT**
Sinh năm: 1970 – Kỹ sư điện
 - 2003 – nay: Giám đốc Công ty Cổ phần Kỹ nghệ Toàn Cầu.
 - 2017 – 04/2018: Giám đốc Phát triển dự án Công ty CP Địa ốc 11.
 - 04/2018 – nay: Thành viên HĐQT, Giám đốc Phát triển dự án Công ty CP Địa ốc 11.
- **Ông Dư Thân Danh – Thành viên HĐQT**
Sinh năm: 1987 – Thạc sỹ kinh tế
 - 03/2011 – 06/2012: Nhân viên Công ty Kiểm toán KPMG Việt Nam.
 - 06/2013 – 07/2015: Chuyên viên Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.
 - 07/2015 – 04/2018: Giám đốc Đầu tư Công ty Cổ phần Địa ốc 11.
 - 04/2018 – nay: Thành viên HĐQT, Giám đốc Đầu tư Công ty Cổ phần Địa ốc 11
- **Ông Đặng Phước Trí – Thành viên HĐQT**
Sinh năm: 1972 – Kỹ sư Điện – điện tử, Cử nhân Khoa học, Cử nhân Chính trị chuyên ngành Công tác tư tưởng
 - 12/1995 – 08/2009: Nhân viên Công ty Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5; Bí thư Đoàn thanh niên Cty XDTM Sài Gòn 5 (2003 – 2006), Ủy viên Ban thường vụ Đoàn thanh niên Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn (2005 – 2009)

- 08/2009 – 10/2009: Phó Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản Sài Gòn 5 thuộc Công ty Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5.
- 10/2009 – 10/2013: Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản Thủ Thiêm thuộc Công ty Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5.
- 10/2013 – 12/2014: Chuyên viên Ban tổ chức Đảng ủy Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV
- 01/2015 – nay: Phó Ban tổ chức Đảng ủy Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV; Đại diện vốn của Tổng Công ty tại Công ty CP Địa ốc 11 từ tháng 04/2022.

STT	Hội đồng quản trị	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Trần Thị Kim Huệ	Chủ tịch HĐQT	217.598	2,97%
2	Phạm Văn Đan Duy	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	10.000	0,14%
3	Nguyễn Khắc Giang	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	242.920	3,31%
4	Lê Thành Nhơn	Thành viên HĐQT	1.736.033	23,66%
5	Trần Quốc Hùng	Thành viên HĐQT	26.096	0,36%
6	Dư Thân Danh	Thành viên HĐQT	0	0,00%
7	Đặng Phước Trí	Thành viên HĐQT	1.467.648	20,00%

(*đã bao gồm số cổ phần do chia cổ tức năm 2020 nhưng chưa được niêm yết bổ sung*)

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

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: trong năm 2023 Hội đồng quản trị đã tổ chức 11 cuộc họp để thảo luận về phương hướng, chiến lược phát triển công ty và tiến độ thực hiện các dự án. Thông thường, các chủ đề tại cuộc họp Hội đồng quản trị bao gồm:

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

2. Ban Kiểm soát

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

STT	Ban Kiểm soát	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Bà Nguyễn Minh Hiền	Trưởng ban	448	0,01%
2	Bà Huỳnh Đỗ Trà My	Thành viên	1.486	0,02%
3	Bà Nguyễn Thị Minh Điệp	Thành viên	0	0%

(*đã bao gồm số cổ phần do chia cổ tức năm 2020 nhưng chưa được niêm yết bổ sung*)

b) Hoạt động của Ban kiểm soát: trong năm 2023 Ban kiểm soát (BKS) đã tổ chức 05 cuộc họp để thảo luận về:

- Kết quả kiểm toán năm 2022;
- Đề xuất công ty kiểm toán thực hiện soát xét, kiểm toán BCTC năm 2023;
- Bầu chọn Trưởng ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2023 – 2028 và phân công nhiệm vụ các thành viên trong Ban Kiểm soát;
- Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2023 theo quý, 6 tháng, năm.

Trong năm 2023, BKS đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban TGD Công ty trong công tác giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và tài chính của Công ty.

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

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

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

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

	Tiền lương	Phụ cấp	Thưởng	Thu nhập thực nhận
Năm nay				
Bà Trần Thị Kim Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị	134.967.140	25.850.000	449.100.000	609.917.140
Ông Lê Thành Nhơn - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	305.100.000	305.100.000
Ông Phạm Văn Đan Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	164.810.500	25.350.000	175.800.000	366.460.500
Ông Nguyễn Khắc Giang - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	133.712.909	24.900.000	370.846.273	529.459.182
Ông Đặng Phước Trí - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	19.900.000	19.900.000
Bà Huỳnh Thị Yến Nhi - Kế toán trưởng	91.129.875	24.600.000	254.457.000	370.186.875
Ông Trần Quốc Hùng - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	95.100.000	95.100.000
Ông Dư Thân Danh - Thành viên Hội đồng quản trị	98.322.600	-	181.000.000	279.322.600
Ông Võ Hữu Tâm - Phó Tổng Giám đốc	105.305.575	35.420.000	322.380.000	463.105.575
Bà Nguyễn Minh Hiền - Trưởng Ban kiểm soát	59.912.500	25.350.000	185.548.000	270.810.500
Bà Huỳnh Đỗ Trà My - Thành viên Ban kiểm soát	61.423.525	31.372.000	173.883.000	266.678.525
Bà Nguyễn Thị Minh Diệp - Thành viên Ban kiểm soát	61.164.900	25.200.000	133.080.000	219.444.900
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV – Do Ông Đặng Phước Trí làm đại diện	-	-	54.000.000	54.000.000
Cộng	910.749.524	218.542.000	2.720.194.273	3.849.485.797

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với công ty/ người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Ông Phạm Văn Đan Duy	TV HĐQT Tổng Giám đốc	0	0%	10.000	0,14%	Mua
2	Ông Võ Hữu Tâm	Phó Tổng Giám đốc	0	0%	5.000	0,07%	Mua

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

VI. Báo cáo tài chính

1. *Ý kiến kiểm toán:* Chấp nhận toàn bộ

2. *Báo cáo tài chính được kiểm toán:*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		253.332.285.931	237.582.861.528
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	26.625.559.893	13.235.940.496
1. Tiền	111		12.432.855.212	2.047.471.258
2. Các khoản tương đương tiền	112		14.192.704.681	11.188.469.238
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.245.790.427	7.129.628.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13.316.419.393	10.838.309.426
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(70.628.966)	(3.708.681.426)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	7.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		165.536.784.510	185.482.429.428
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	18.556.475.303	39.223.986.907
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	28.732.566.258	28.550.091.695
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	1.600.000.000	1.600.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	118.721.128.123	116.108.350.826
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(2.073.385.174)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		39.772.462.701	31.431.586.114
1. Hàng tồn kho	141	V.8	39.772.462.701	31.431.586.114
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.151.688.400	303.277.490
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		87.542.768	303.277.450
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	1.064.145.632	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		97.670.740.841	107.389.640.757
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

II.	Tài sản cố định	220		3.702.592.272	3.973.634.460
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	3.702.592.272	3.973.634.460
-	Nguyên giá	222		6.738.295.907	6.738.295.907
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.035.703.635)	(2.764.661.447)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
-	Nguyên giá	225		-	-
-	Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227		-	-
-	Nguyên giá	228		-	-
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III.	Bất động sản đầu tư	230	V.10	93.968.148.569	102.490.721.867
-	Nguyên giá	231		111.384.583.921	115.914.357.511
-	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(17.416.435.352)	(13.423.635.644)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		-	925.284.430
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261		-	925.284.430
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		351.003.026.772	344.972.502.285
C -	NỢ PHẢI TRẢ	300		164.928.349.540	161.612.715.476
I.	Nợ ngắn hạn	310		144.978.229.489	136.227.745.699
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	4.519.597.968	7.037.841.010
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	31.965.180.114	31.482.707.219
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	138.400.332	3.202.535.331
4.	Phải trả người lao động	314	V.14	4.787.130.064	8.378.364.046
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	47.469.821.341	43.168.553.651
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	231.000.000	210.000.000
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	27.130.115.837	9.730.879.628
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	6.100.000.000	9.920.539.223
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.19a	4.385.043.565	4.806.142.325
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	18.251.940.268	18.290.183.266
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		19.950.120.051	25.384.969.777
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	2.134.226.182	15.365.032.483
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19b	17.815.893.869	10.019.937.294
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		186.074.677.232	183.359.786.809
I. Vốn chủ sở hữu	410		186.074.677.232	183.359.786.809
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	65.519.650.000	65.519.650.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		65.519.650.000	65.519.650.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	78.787.234.414	76.667.175.342
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.21	7.183.838.355	7.183.838.355
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	34.583.954.463	33.989.123.112
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối				
lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		33.099.913.112	33.989.123.112
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		1.484.041.351	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		351.003.026.772	344.972.502.285

T.N.H.H. MINH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2024



Hồ Thị Tuyên
Người lập



Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng



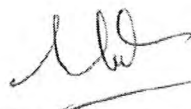
Phạm Văn Đan Duy
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023


Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	34.876.498.058	133.912.266.117
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		34.876.498.058	133.912.266.117
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	15.846.618.961	87.702.229.220
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		19.029.879.097	46.210.036.897
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	737.396.050	957.217.863
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.102.572.241	5.160.808.470
Trong đó: chi phí lãi vay	23		35.285.411	1.794.213.084
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.001.022.553	2.191.669.768
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	9.995.279.956	12.476.530.475
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.668.400.397	27.338.246.047
11. Thu nhập khác	31		70.761.363	(16.479.992)
12. Chi phí khác	32		-	-
13. Lợi nhuận khác	40		70.761.363	(16.479.992)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.739.161.760	27.321.766.055
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	999.043.616	5.509.044.125
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.740.118.144	21.812.721.930
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	550	2.643
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	550	2.643


 Hồ Thị Tuyên
 Người lập


 Huỳnh Thị Yến Nhi
 Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2024


 Phạm Văn Đan Duy
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023


Đơn vị tính: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5.739.161.760	27.321.766.055
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9; V.10	4.263.841.896	4.422.561.984
- Các khoản dự phòng	03	V.2a; V.7; V.19	5.810.190.529	12.490.289.511
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(345.115.346)	(593.097.887)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	(35.285.411)	1.794.213.084
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.432.793.428	45.435.732.747
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		16.808.114.112	(43.544.602.745)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.340.876.587)	38.046.616.383
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		6.928.302.075	(200.947.953)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.141.019.152	(459.443.219)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(2.478.109.967)	(868.958.956)
- Tiền lãi vay đã trả	14	VI.4	35.285.411	(2.408.175.534)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(3.598.013.631)	(5.319.589.955)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20; V.21	(2.063.470.719)	(1.886.094.042)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		23.865.043.274	28.794.536.726
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2b	(7.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	7.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	345.115.346	569.570.109
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(6.654.884.654)	7.569.570.199

TRẮC KIẾN


CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	23.309.652.996
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(3.820.539.223)	(73.135.948.740)
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
6. Cò lức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	35		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(3.820.539.223)</i>	<i>(49.826.295.744)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		13.389.619.397	(13.462.188.909)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	13.235.940.496	26.698.129.405
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	<u>26.625.559.893</u>	<u>13.235.940.496</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2024


 Hồ Thị Tuyên
 Người lập


 Huỳnh Thị Yên Nhi
 Kế toán trưởng




 Phạm Văn Đan Duy
 Tổng Giám đốc

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

Nơi nhận :
 - Như trên,
 - Lưu.




 Trần Thị Kim Huệ

