



Văn bản giải trình 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 26/02/2025 tại đường dẫn [www.becamexudj.com.vn](http://www.becamexudj.com.vn)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
ĐỒNG GIÁM ĐỐC



Tài liệu đính kèm:

- BCTC năm 2024
- CV số: 11/CV-UDJ/2025 giải trình LNST Năm 2024 chênh lệch so năm 2023

HUYNH GIA ĐẠT



CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

Số : 11/ CV-UDJ/2025

(V/v: giải trình lợi nhuận sau thuế năm 2024  
chênh lệch so với cùng kỳ năm 2023)

Bình Dương, ngày 26 tháng 02 năm 2025

**Kính gửi : ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Tên công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị  
Mã chứng khoán: UDJ  
Địa chỉ trụ sở chính: C1-2-3, đường DT6, khu liên hợp CN – DV Bình Dương  
Phường Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương  
Điện thoại: 0274. 3816661 - 3816681 Fax: 0274. 3816655

- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C ký ngày 20 tháng 02 năm 2025.

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị xin giải trình về việc chênh lệch lợi nhuận sau thuế của năm 2024 giảm so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

Loại báo cáo tài chính "BCTC"	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			
	Báo cáo tài chính Năm 2024	Báo cáo tài chính Năm 2023	Giá trị lợi nhuận sau thuế chênh lệch giữa Năm 2024 so với Năm 2023.	Tỷ lệ chênh lệch (%)
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)
Báo cáo tài chính năm	6.777.210.849	14.609.869.011	(7.832.658.162)	Giảm 54%

**Nguyên nhân:**

Thị trường bất động sản năm 2024 về cơ bản đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất và bắt đầu khởi sắc hơn từ nửa cuối năm 2024 khi nhiều khó khăn về pháp lý dần được tháo gỡ, niềm tin của nhà đầu tư ngày càng được cải thiện, mức độ quan tâm đến thị trường bất động sản đã tăng so với năm trước.

Tuy nhiên, thị trường bất động sản đang phục hồi nhưng vẫn còn chậm, không đồng đều giữa các phân khúc và khu vực, cùng với những vướng mắc về pháp lý cần được tiếp tục tháo gỡ, tình trạng thiếu vốn cũng là điểm chung mà cả Doanh nghiệp và Nhà đầu tư đang gặp phải. Nhà đầu tư vẫn giữ tâm lý quan sát và thận trọng khi tham gia thị trường, tìm hiểu thật kỹ tính pháp lý của dự án và đầu tư khi có nhu cầu thực sự, hạn chế đầu cơ, tích trữ.

Trong bối cảnh đó, tình hình tiêu thụ bất động sản của Công ty trong năm cũng gặp nhiều khó khăn. Cụ thể, doanh thu trong kỳ giảm 49% so với cùng kỳ năm trước, dẫn đến lợi nhuận sau thuế có sự chênh lệch so với cùng kỳ năm trước như trên.

Trân trọng !

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ  
TP. THỦ DẦU MỘT - T. BÌNH DƯƠNG

HUYNH GIA ĐẠT

**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700785535, đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 3 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 12 tháng 6 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

**Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ : C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- Điện thoại : +84 (0274) 3816 681
- Fax : +84 (0274) 3816 655

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị;
- Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng;
- San lấp mặt bằng;
- Mua bán mù cao su nguyên liệu (không chứa tại địa điểm trụ sở chính);
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Mua bán hàng trang trí nội thất các loại;
- Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không sản xuất tại trụ sở chính);
- Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý bất động sản, quảng cáo bất động sản; định giá bất động sản; sản giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát xây dựng các công trình dân dụng - công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Tư vấn, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; tư vấn, lập quy hoạch chi tiết và lập tổng dự toán khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; công trình giao thông; công trình kỹ thuật hạ tầng; công trình công cộng.

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Minh Đồng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022
Ông Quảng Văn Viêt Cương	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022
Bà Phạm Viêt Yên	Thành viên độc lập	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022
Ông Huỳnh Vĩnh Thành	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Khánh Quang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Thanh Trà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2024

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022
Bà Huỳnh Thị Quế Anh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022
Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**  
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

**Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Huỳnh Gia Đạt (bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022).

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Huỳnh Gia Đạt – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022).

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

**Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ngày 20 tháng 02 năm 2025



**Huỳnh Gia Đạt**  
Tổng Giám đốc

Số: 1.0169/25/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 20 tháng 02 năm 2025, từ trang 05 đến trang 24 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



**Hoàng Thái Vương**

**Thành viên Ban Giám đốc**

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

Người được ủy quyền

**Nguyễn Thị Ngọc Quỳnh**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0327-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>250.235.202.358</b>	<b>330.467.058.405</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>1.700.024.705</b>	<b>2.267.250.435</b>
1. Tiền	111	V.1	1.700.024.705	2.267.250.435
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>85.876.534.741</b>	<b>136.725.609.277</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	83.223.520.924	131.032.278.860
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	1.000.000
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3	2.653.013.817	5.692.330.417
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>162.615.115.351</b>	<b>191.434.857.778</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.4	162.615.115.351	191.434.857.778
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>43.527.561</b>	<b>39.340.915</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.9	43.527.561	39.340.915
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>190.137.981.199</b>	<b>190.343.260.576</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.836.052.824</b>	<b>6.048.877.576</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	5.836.052.824	6.048.877.576
- Nguyên giá	222		12.503.823.899	12.503.823.899
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.667.771.075)	(6.454.946.323)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>184.294.383.000</b>	<b>184.294.383.000</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.6	184.294.383.000	184.294.383.000
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>7.545.375</b>	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		7.545.375	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>440.373.183.557</b>	<b>520.810.318.981</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>209.097.511.085</b>	<b>285.243.067.837</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>130.793.997.874</b>	<b>149.594.670.837</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.7a	84.087.427.385	54.213.534.175
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.8	36.303.174.430	74.490.799.430
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	493.327.823	4.865.797.865
4. Phải trả người lao động	314		211.697.435	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		50.000.000	50.000.000
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10	7.710.997.158	13.800.899.175
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.11	1.937.373.643	2.173.640.192
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>78.303.513.211</b>	<b>135.648.397.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.7b	78.303.513.211	135.648.397.000
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		-	-
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		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH


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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>231.275.672.472</b>	<b>235.567.251.144</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>231.275.672.472</b>	<b>235.567.251.144</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.12	165.000.000.000	165.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		165.000.000.000	165.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.12	9.946.177.034	9.946.177.034
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.12	42.457.145.138	39.535.171.336
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.12	13.872.350.300	21.085.902.774
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.095.139.451	21.085.902.774
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		6.777.210.849	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>440.373.183.557</b>	<b>520.810.318.981</b>

Bình Dương, ngày 20 tháng 02 năm 2025

  
Nguyễn Xuân Hạnh  
Người lập

  
Nguyễn Phạm Văn Khoa  
Kế toán trưởng

  
Huỳnh Gia Đạt  
Tổng Giám đốc

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	42.732.464.207	83.767.107.212
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		42.732.464.207	83.767.107.212
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	29.002.166.281	60.256.270.855
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13.730.297.926	23.510.836.357
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	83.648.924	97.323.777
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	249.154.125	188.554.438
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.882.065.792	4.957.771.932
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.682.726.933	18.461.833.764
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		40.896.297	34.100.000
13. Lợi nhuận khác	40		(40.896.297)	(34.100.000)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.641.830.636	18.427.733.764
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.9	1.864.619.787	3.817.864.753
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.777.210.849	14.609.869.011
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	378	841
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6	378	841

Bình Dương, ngày 20 tháng 02 năm 2025

Nguyễn Xuân Hạnh  
Người lập

Nguyễn Phạm Văn Khoa  
Kế toán trưởng

Huỳnh Gia Đạt  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>8.641.830.636</b>	<b>18.427.733.764</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.5	212.824.752	212.824.752
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- 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	(81.171.232)	(95.121.913)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>8.773.484.156</b>	<b>18.545.436.603</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		50.844.887.890	(20.787.808.205)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		28.819.742.427	46.089.713.274
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(69.622.339.416)	(31.381.075.189)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(7.545.375)	14.416.267
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.9	(1.994.470.574)	(4.448.546.276)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.11, V.12	(1.405.056.070)	(2.145.455.821)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>15.408.703.038</b>	<b>5.886.680.653</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
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	81.171.232	107.176.708
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>81.171.232</b>	<b>107.176.708</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

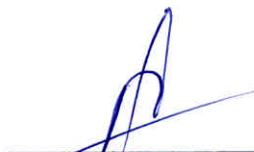
## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

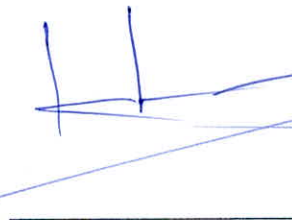
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.10, V.12	(16.057.100.000)	(10.340.850.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(16.057.100.000)</b>	<b>(10.340.850.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(567.225.730)</b>	<b>(4.346.992.639)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>2.267.250.435</b>	<b>6.614.243.074</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>1.700.024.705</b>	<b>2.267.250.435</b>

Bình Dương, ngày 20 tháng 02 năm 2025

  
Nguyễn Xuân Hạnh  
Người lập

  
Nguyễn Phạm Văn Khoa  
Kế toán trưởng

  
  
Huỳnh Gia Đạt  
Tổng Giám đốc

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị; Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng; Dịch vụ môi giới bất động sản; San lấp mặt bằng; Tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công, xây dựng và mua bán hàng trang trí nội thất.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng. Đối với các dự án kinh doanh bất động sản thì chu kỳ sản xuất kinh doanh theo thời gian quy định tại phương án kinh doanh.

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### 6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 14 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 15 nhân viên).

### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Năm tài chính

Năm tài chính 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 phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

### 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 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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 giữa niên độ.

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

Tổng Giám đốc 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 số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính(tiếp theo)

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN 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).

#### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### 3. 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.

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 cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 4. 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:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Thành phẩm bất động sản: bao gồm toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng bất động sản để đưa bất động sản vào trạng thái sẵn sàng để bán.

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 năm 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 tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ.

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 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. 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 năm.

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 năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. 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	05 - 40
Máy móc và thiết bị	06 - 07
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05

#### 7. 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.

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 nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- 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 Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### 8. 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.

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**(tiếp theo)

### 9. 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.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

### 10. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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 năm được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

#### *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 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.

#### *Tiền lãi*

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính(tiếp theo)**

#### 11. 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.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

#### 12. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

##### *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 khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 13. 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 hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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.

#### 14. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và 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 phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### 1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	133.124.684	190.064.189
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.566.900.021	2.077.186.246
<b>Cộng</b>	<b>1.700.024.705</b>	<b>2.267.250.435</b>

### 2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu bên liên quan</i>	-	50.670.142.936
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	-	50.670.142.936
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	83.223.520.924	80.362.135.924
Bà Trần Thị Tình	15.657.313.174	15.657.313.174
Bà Nguyễn Thị Huệ	10.947.000.000	10.947.000.000
Các khách hàng khác	56.619.207.750	53.757.822.750
<b>Cộng</b>	<b>83.223.520.924</b>	<b>131.032.278.860</b>

### 3. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho số tiền nhận trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	393.543.177	-	743.510.785	-
Thuế GTGT đầu ra cho số tiền nhận trước của khách hàng theo tiến độ thanh toán	2.103.027.347	-	4.718.728.208	-
Tạm ứng	3.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	153.443.293	-	230.091.424	-
<b>Cộng</b>	<b>2.653.013.817</b>	-	<b>5.692.330.417</b>	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 4. Hàng tồn kho

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang.

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Green Pearl	160.208.858.742	-	180.263.962.538	-
Dự án Nhà ở công nhân Bàu Bàng	2.406.256.609	-	11.170.895.240	-
<b>Cộng</b>	<b>162.615.115.351</b>	<b>-</b>	<b>191.434.857.778</b>	<b>-</b>

#### 5. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	8.799.523.183	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	12.503.823.899
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.799.523.183</b>	<b>1.919.549.712</b>	<b>1.231.372.845</b>	<b>553.378.159</b>	<b>12.503.823.899</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	286.533.300	1.812.883.046	1.231.372.845	186.470.250	3.517.259.441
Chờ thanh lý	-	106.666.666	-	366.907.909	473.574.575
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	2.750.645.607	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	6.454.946.323
Khấu hao trong năm	212.824.752	-	-	-	212.824.752
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.963.470.359</b>	<b>1.919.549.712</b>	<b>1.231.372.845</b>	<b>553.378.159</b>	<b>6.667.771.075</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	6.048.877.576	-	-	-	6.048.877.576
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.836.052.824</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.836.052.824</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

#### 6. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Dự án Khu tái định cư Hòa Lợi còn dở dang vượt quá chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường, dự án đang tạm dừng thực hiện nhằm giảm áp lực về nhu cầu vốn do thị trường bất động sản chưa phục hồi tốt. Trong tương lai các sản phẩm của Dự án sẽ được bán sau khi xây dựng nhà theo các quy định của Nhà nước.

#### 7. Phải trả người bán

##### 7a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>81.118.976.839</b>	<b>51.244.271.249</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	69.314.371.517	39.469.487.728
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	11.437.719.000	11.437.719.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	366.886.322	337.064.521
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>2.968.450.546</b>	<b>2.969.262.926</b>
<b>Cộng</b>	<b>84.087.427.385</b>	<b>54.213.534.175</b>

##### 7b. Phải trả người bán dài hạn

Khoản phải trả Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP là công ty mẹ.

##### 7c. Phải trả người bán quá hạn

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính(tiếp theo)**

#### 8. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Thế Anh	11.516.389.000	30.570.514.000
Bà Trần Thị Tình	7.094.910.230	6.994.910.230
Bà Đoàn Thị Giáp	10.359.000.200	10.359.000.200
Các khách hàng khác	7.332.875.000	26.566.375.000
<b>Cộng</b>	<b>36.303.174.430</b>	<b>74.490.799.430</b>

#### 9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	4.131.651.005	-	412.427.691	(4.305.079.338)	238.999.358	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	729.546.271	-	1.509.702.633	(1.984.920.439)	254.328.465	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	4.600.589	-	4.949.546	(9.550.135)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	39.340.915	509.134.124	(513.320.770)	-	43.527.561
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.865.797.865</b>	<b>39.340.915</b>	<b>2.439.213.994</b>	<b>(6.815.870.682)</b>	<b>493.327.823</b>	<b>43.527.561</b>

(\*) Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bao gồm:

• Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm 2024	1.864.619.787
• Cán trừ thuế TNDN đã tạm nộp của bất động sản ghi doanh thu trong năm 2024	(354.917.154)
<b>Cộng</b>	<b>1.509.702.633</b>

#### Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Quyền sử dụng đất	Không chịu thuế
- Tiền nước	5%
- Các mặt hàng khác	10%

#### 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 trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.641.830.636	18.427.733.764
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	681.268.297	661.590.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	9.323.098.933	19.089.323.764
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>1.864.619.787</b>	<b>3.817.864.753</b>

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 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản**

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

#### **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### **10. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b>5.298.154.125</b>	<b>11.128.054.438</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP – cổ tức phải trả	5.049.000.000	10.939.500.000
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP – lãi chậm trả cổ tức	249.154.125	188.554.438
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>2.412.843.033</b>	<b>2.672.844.737</b>
Kinh phí công đoàn	42.121.794	42.743.498
Các khoản nhận ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	438.500.000	441.500.000
Cổ tức phải trả	837.924.425	1.104.524.425
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.094.296.814	1.084.076.814
<b>Cộng</b>	<b>7.710.997.158</b>	<b>13.800.899.175</b>

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

#### **11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Công ty chỉ có Quỹ khen thưởng. Chi tiết phát sinh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	2.173.640.192	1.825.673.824
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	730.493.451	1.558.388.868
Chi quỹ	(966.760.000)	(1.210.422.500)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.937.373.643</b>	<b>2.173.640.192</b>

#### **12. Vốn chủ sở hữu**

##### **12a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<u>Vốn góp của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	165.000.000.000	9.946.177.034	34.860.004.732	35.094.622.556	244.900.804.322
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	14.609.869.011	14.609.869.011
Trích lập các quỹ	-	-	4.675.166.604	(6.233.555.472)	(1.558.388.868)
Chia cổ tức	-	-	-	(21.450.000.000)	(21.450.000.000)
Thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban điều hành	-	-	-	(935.033.321)	(935.033.321)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>165.000.000.000</b>	<b>9.946.177.034</b>	<b>39.535.171.336</b>	<b>21.085.902.774</b>	<b>235.567.251.144</b>
Số dư đầu năm nay	165.000.000.000	9.946.177.034	39.535.171.336	21.085.902.774	235.567.251.144
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	6.777.210.849	6.777.210.849
Trích lập các quỹ	-	-	2.921.973.802	(3.652.467.253)	(730.493.451)
Chia cổ tức	-	-	-	(9.900.000.000)	(9.900.000.000)
Thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban điều hành	-	-	-	(438.296.070)	(438.296.070)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>165.000.000.000</b>	<b>9.946.177.034</b>	<b>42.457.145.138</b>	<b>13.872.350.300</b>	<b>231.275.672.472</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính(tiếp theo)

#### 12b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	84.150.000.000	84.150.000.000
Các cổ đông khác	80.850.000.000	80.850.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>165.000.000.000</u></b>	<b><u>165.000.000.000</u></b>

#### 12c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.500.000	16.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	16.500.000	16.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.500.000	16.500.000
- 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	16.500.000	16.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.500.000	16.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

#### 12d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ/ĐHĐCĐ/2024 ngày 16 tháng 4 năm 2024 như sau:

	<u>Số tiền (VND)</u>
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	: 2.921.973.802
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 730.493.451
• Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	: 292.197.380
• Thường Ban điều hành	: 146.098.690
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 9.900.000.000

## 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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán bất động sản	42.675.736.934	37.635.340.907
Doanh thu khác	56.727.273	46.131.766.305
<b>Cộng</b>	<b><u>42.732.464.207</u></b>	<b><u>83.767.107.212</u></b>

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

Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan (năm trước phát sinh giao dịch chuyên nhượng chi phí xây dựng hạng mục công trình dự án Lake View cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP với số tiền là 46.063.766.305 VND).

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính(tiếp theo)

#### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của thành phẩm bất động sản đã bán	28.996.173.244	18.773.238.140
Giá vốn khác	5.993.037	41.483.032.715
<b>Cộng</b>	<b>29.002.166.281</b>	<b>60.256.270.855</b>

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	81.171.232	95.121.913
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	2.477.692	2.201.864
<b>Cộng</b>	<b>83.648.924</b>	<b>97.323.777</b>

#### 4. Chi phí tài chính

Tiền lãi chậm trả cổ tức cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.

#### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	3.875.603.495	3.898.489.717
Chi phí vật liệu, đồ dùng quản lý	53.266.794	83.093.548
Chi phí khấu hao tài sản cố định	212.824.752	212.824.752
Thuế, phí và lệ phí	11.979.546	10.474.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	380.410.666	358.495.291
Các chi phí khác	347.980.539	394.394.624
<b>Cộng</b>	<b>4.882.065.792</b>	<b>4.957.771.932</b>

#### 6. Lãi trên cổ phiếu

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.777.210.849	14.609.869.011
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(338.861.000)	(730.493.000)
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và trích thưởng Ban điều hành	(203.316.000)	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	6.235.033.849	13.879.376.011
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	16.500.000	16.500.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>378</b>	<b>841</b>

##### 6b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

#### 7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	53.266.794	83.093.548
Chi phí nhân công	3.883.193.495	3.922.249.717
Chi phí khấu hao tài sản cố định	212.824.752	212.824.752
Chi phí dịch vụ mua ngoài	549.251.483	14.498.188.248
Chi phí khác	359.960.085	404.868.624
<b>Cộng</b>	<b>5.058.496.609</b>	<b>19.121.224.889</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính(tiếp theo)

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. 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, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 1a. 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 và các thành viên Ban điều hành (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 cũng như các giao dịch khác 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*

Công ty không có 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.

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

	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Minh Đồng – Chủ tịch HĐQT	722.309.380	817.566.000
Ông Huỳnh Gia Đạt – Tổng Giám đốc	672.956.000	761.599.000
Ông Quảng Văn Việt Cường – Phó Chủ tịch HĐQT	39.287.000	83.813.000
Bà Phạm Việt Yên – Thành viên HĐQT	34.376.000	73.336.000
Ông Huỳnh Vĩnh Thành – Thành viên HĐQT	34.376.000	73.336.000
Ông Nguyễn Khánh Quang – Thành viên HĐQT	34.376.000	-
Ông Lê Đức Thịnh – Thành viên HĐQT	-	73.336.000
Ông Nguyễn Hải Hoàng – Trưởng Ban kiểm soát	34.376.000	73.336.000
Bà Huỳnh Thị Quế Anh – Thành viên Ban kiểm soát	22.099.000	47.145.000
Bà Lê Thị Thùy Dương – Thành viên Ban kiểm soát	22.099.000	47.145.000
Ông Nguyễn Phạm Văn Khoa – Kế toán trưởng	502.665.000	571.479.000
<b>Cộng</b>	<b>2.118.919.380</b>	<b>2.622.091.000</b>

#### 1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty cùng Tập đoàn
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	Công ty liên kết với Công ty mẹ

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính(tiếp theo)

### Bên liên quan khác

Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi  
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam  
Công ty TNHH Becamex Tokyu  
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông  
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW  
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước  
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định  
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex – VSIP  
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ

### Mối quan hệ

Công ty liên kết với Công ty mẹ  
Công ty liên kết với Công ty mẹ  
Công ty liên kết với Công ty mẹ  
Công ty liên kết với Công ty mẹ  
Công ty liên kết với Công ty mẹ  
Công ty liên kết với Công ty mẹ  
Công ty liên kết với Công ty mẹ  
Công ty liên kết với Công ty mẹ  
Công ty liên kết với Công ty mẹ  
Công ty liên kết với Công ty mẹ  
Công ty liên kết với Công ty mẹ

### Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (Công ty mẹ) đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP</b>		
Phí dịch vụ	-	25.129.440
Chia cổ tức	5.049.000.000	10.939.500.000
Lãi chậm trả cổ tức	249.154.125	188.554.438
<b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex</b>		
Phí dịch vụ	49.208.000	58.637.000
<b>Công ty Cổ phần Công nghệ &amp; Truyền thông Việt Nam</b>		
Phí dịch vụ	18.773.132	23.939.676
Lắp đặt thiết bị điện	27.245.000	-

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

### 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.2, V.7 và V.10.

## 2. Thông tin về bộ phận

Công ty hoạt động trong lĩnh vực chính là đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản. Hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện chủ yếu ở tỉnh Bình Dương.

## 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Nguyễn Xuân Hạnh  
Người lập

Nguyễn Phạm Văn Khoa  
Kê toán trưởng

Huỳnh Gia Đạt  
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 20 tháng 02 năm 2025

