

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
"BECAMEX UDJ"

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

\*\*\*

Số:06/CV/UDJ/2020

Bình Dương, ngày 15 tháng 01 năm 2020

V/v: Công bố báo cáo tài chính  
Quý IV/2019

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

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị
2. Mã chứng khoán: UDJ
3. Địa chỉ trụ sở chính: C1-2-3 đường DT6, Khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương.
4. Điện thoại: 0274.3816681 – 3816661 Fax: 0274.3816655
5. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Minh Đồng
6. Nội dung của thông tin công bố:
  - 6.1. Báo cáo tài chính Quý IV năm 2019 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị được lập ngày 09/01/2019 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
  - 6.2. Công văn 05/CV-UDJ/2020 ngày 15/01/2020 về việc giải trình lợi nhuận quý IV – 2019 chênh lệch so với quý IV -2018.
7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.becamexudj.com.vn](http://www.becamexudj.com.vn)

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu



NGUYỄN MINH ĐỒNG



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Số : 05/CV-UDJ/2020

(V/v: giải trình lợi nhuận Quý IV-2019  
chênh lệch so với Quý IV - 2018)

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
☸☸☸☸☸☸

Bình Dương, ngày 15 tháng 01 năm 2020

**Kính gửi : UỶ 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 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ báo cáo tài chính quý IV năm 2019 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị.

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị xin giải trình về việc chênh lệch lợi nhuận sau thuế của Quý IV/2019 tăng so với lợi nhuận sau thuế của quý IV/2018 như sau:

Loại báo cáo tài chính “BCTC”	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			
	Báo cáo tài chính Quý IV/2019	Báo cáo tài chính Quý IV/2018	Giá trị lợi nhuận sau thuế chênh lệch giữa Quý IV/2019 so với Quý IV/2018.	Tỷ lệ chênh lệch (%)
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)
Báo cáo tài chính quý	12.719.533.840	2.319.921.804	10.399.612.036	448%

Nguyên nhân: Do trong kỳ Q.IV/2019 Công ty bán nhiều sản phẩm hơn so cùng kỳ năm 2018, dẫn đến kết quả kinh doanh có sự chênh lệch như trên.

Trên đây là giải trình của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị về việc chênh lệch lợi nhuận như trên.

Trân trọng !



*Nguyễn Minh Đồng*



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>327,166,095,518</b>	<b>343,010,746,919</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>31,065,579,391</b>	<b>18,636,271,753</b>
1. Tiền	111		1,065,579,391	4,136,271,753
2. Các khoản tương đương tiền	112		30,000,000,000	14,500,000,000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>17,000,000,000</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	V.2	17,000,000,000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>32,640,690,934</b>	<b>53,638,293,634</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	20,115,673,395	49,909,684,647
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	2,070,301,766	2,287,951,681
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.5	12,817,383,886	3,924,825,419
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(2,362,668,113)	(2,484,168,113)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>245,306,629,647</b>	<b>270,180,859,187</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	245,306,629,647	270,180,859,187
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1,153,195,546</b>	<b>555,322,345</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		869,323,405	541,492,130
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		283,872,141	13,830,215
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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>167,574,178,304</b>	<b>122,739,320,869</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>62,518,787,696</b>	<b>8,889,882,500</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		62,518,787,696	8,889,882,500
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>6,900,176,584</b>	<b>7,113,001,336</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	6,900,176,584	7,113,001,336
- Nguyên giá	222		13,101,391,470	13,101,391,470
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6,201,214,886)	(5,988,390,134)
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>98,097,777,344</b>	<b>106,639,754,111</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	98,097,777,344	106,639,754,111
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>57,436,680</b>	<b>96,682,922</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		57,436,680	96,682,922
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>494,740,273,822</b>	<b>465,750,067,788</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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>295,341,386,575</b>	<b>269,448,667,675</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>295,341,386,575</b>	<b>269,448,667,675</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	157,890,675,903	205,758,763,743
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	56,280,992,400	57,391,309,696
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	443,361,172	1,477,934,945
4. Phải trả người lao động	314	V.13	192,305,640	18,549,426
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	48,240,962,253	45,000,000
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.15	29,878,562,355	3,354,881,363
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1,328,805,880	574,151,000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	1,085,720,972	828,077,502
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>		-	-
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		-	-
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.17	-	-
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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>199,398,887,247</b>	<b>196,301,400,113</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>199,398,887,247</b>	<b>196,301,400,113</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	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		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.18	(15,921,068,244)	(15,921,068,244)
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.18	24,332,203,414	21,868,016,474
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.18	25,987,752,077	25,354,451,883
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3,385,907,391	712,582,474
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		22,601,844,686	24,641,869,409
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</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>494,740,273,822</b>	<b>465,750,067,788</b>

Bình Dương, ngày 09 tháng 01 năm 2020

**Bùi Thị Hồng Ánh**  
Người lập

**Nguyễn Phạm Văn Khoa**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Minh Đồng**  
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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV năm 2019

Đơn vị tính: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	71,859,441,547	8,281,818,182	115,374,261,642	88,316,046,234
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	13,208,227,421
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		71,859,441,547	8,281,818,182	115,374,261,642	75,107,818,813
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	55,434,923,977	4,666,702,936	84,845,145,290	41,307,190,253
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16,424,517,570	3,615,115,246	30,529,116,352	33,800,628,560
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	653,997,310	190,981,932	1,719,413,490	2,209,817,508
7. Chi phí tài chính	22		-	-	-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25		138,600,000	23,500,000	520,950,000	684,110,000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	1,278,497,580	1,246,643,451	4,401,708,148	4,947,739,835
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		15,661,417,300	2,535,953,727	27,325,871,694	30,378,596,233
12. Thu nhập khác	31		238,000,000	363,948,528	946,555,022	442,498,528
13. Chi phí khác	32		-	-	17,220,858	39,600,000
14. Lợi nhuận khác	40		238,000,000	363,948,528	929,334,164	402,898,528

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ

T.B  
TH  
TR  
H.  
V.G  
07/



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước	Năm nay	Năm trước
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15,899,417,300	2,899,902,255	28,255,205,858	30,781,494,761
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	3,179,883,460	579,980,451	5,653,361,172	6,164,218,852
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12,719,533,840	2,319,921,804	22,601,844,686	24,617,275,909
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		12,719,533,840	2,319,921,804	22,601,844,686	24,617,275,909
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62		-	-	-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VL.6	801	148	1,423	1,575
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VL.6	801	148	1,423	1,575



**Bùi Thị Hồng Ánh**  
Người lập



**Nguyễn Phạm Văn Khoa**  
Kế toán trưởng

Bình Dương, ngày 09 tháng 01 năm 2020



**Nguyễn Minh Đồng**  
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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2019

				Đơn vị tính: VND	
				Lưu ý kể từ đầu năm đến cuối kỳ này	Năm trước
				Năm nay	Năm trước
Mã số	Thuyết minh	Quý IV Kỳ này năm nay	Quý IV Kỳ này năm trước		
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
01	Lợi nhuận trước thuế	15,899,417,300	2,899,902,255	28,255,205,858	30,781,494,761
02	Điều chỉnh cho các khoản:				
03	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	53,206,188	53,206,188	212,824,752	334,289,816
	- Các khoản dự phòng	451,445,000	5,251,472	633,154,880	510,202,472
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	-	-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(653,997,310)	(190,981,932)	(1,719,413,490)	(2,209,817,508)
06	- Chi phí lãi vay	-	-	-	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác	-	-	-	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	15,750,071,178	2,767,377,983	27,381,772,000	29,416,169,541
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	(23,047,398,080)	11,077,342,342	(32,898,901,724)	8,961,568,458
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	14,482,237,651	(9,175,981,584)	33,416,206,307	(72,529,615,473)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả	(2,067,958,420)	(1,931,254,580)	25,623,921,679	15,151,357,525
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	9,069,998	13,037,907	39,246,242	(72,310,427)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	-	-	-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả	-	-	-	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(4,600,000,000)	(1,444,859,091)	(6,589,961,776)	(7,950,076,545)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	-	-	257,643,470	(1,363,814,863)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	526,022,327	1,305,662,977	47,229,926,198	(28,386,721,784)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư					
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(17,000,000,000)	-	(17,000,000,000)	35,000,000,000

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ





Mã số	Thuyết minh	CHỈ TIÊU	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước	Năm nay	Năm trước
4.		Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	-	-	-	-
5.		Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	-	-
6.		Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	-	-
7.		Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	476,456,214	186,495,631	1,510,639,517	2,420,428,544
30		<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(16,523,543,786)</b>	<b>186,495,631</b>	<b>(15,489,360,483)</b>	<b>37,420,428,544</b>
<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	-	-	-	-
2.		Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-	-	-
3.		Tiền thu từ đi vay	-	-	-	-
4.		Tiền trả nợ gốc vay	-	-	-	-
5.		Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	-	-	-	-
6.		Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(167,800,525)	(59,250,000)	(19,311,258,077)	(14,340,189,475)
7.		Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-
40		<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(167,800,525)</b>	<b>(59,250,000)</b>	<b>(19,311,258,077)</b>	<b>(14,340,189,475)</b>
50		<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>(16,165,321,984)</b>	<b>1,432,908,608</b>	<b>12,429,307,638</b>	<b>(5,306,482,715)</b>
60		<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>47,230,901,375</b>	<b>17,203,363,145</b>	<b>18,636,271,753</b>	<b>23,942,754,468</b>
61		Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-	-	-
70		<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>31,065,579,391</b>	<b>18,636,271,753</b>	<b>31,065,579,391</b>	<b>18,636,271,753</b>

Bình Dương, ngày 09 tháng 01 năm 2020



Nguyễn Phạm Văn Khoa  
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Đồng  
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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

---

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### **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 kinh doanh thương mại và dịch vụ.

#### **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 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 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.

#### **5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Doanh thu và lợi nhuận kỳ này của Công ty đều gia tăng đáng kể so với kỳ trước chủ yếu là do Công ty ghi nhận doanh thu bán bất động sản do bàn giao cho khách hàng gia tăng.

#### **6. 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 quý này.

#### **7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc quý của năm tài chính, Công ty có 17 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 18 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 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.



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

Ban 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 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.

## 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 đầu tư tài chính

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

### 4. Các khoản phải thu

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

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

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



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 06 tháng đến dưới 01 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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.

#### 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- 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 kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng 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.

#### 6. 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 kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí 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.

#### 7. 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong 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	07 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05

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

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

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.

#### 9. Các khoản dự phòng phải trả

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

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

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

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



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

---

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 02% trên doanh thu công trình xây dựng có yêu cầu bảo. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

#### 10. **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.

##### ***Cổ phiếu quỹ***

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

#### 11. **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.

#### 12. **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 kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

##### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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



## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

---

- 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.

#### ***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### ***Tiền lãi***

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

### **13. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu chỉ có hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm nay mới phát sinh trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm nay.
- Nếu khoản trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm sau.

### **14. 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.

### **15. 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



## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

---

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.

#### **16. 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.

#### **17. 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.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

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 và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	230.451.207	100.087.620
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	835.128.184	4.036.184.133
Các khoản tương đương tiền – Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng	30.000.000.000	14.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>31.065.579.391</b>	<b>18.636.271.753</b>

##### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty chỉ có đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bà Nguyễn Thị Hằng	-	1.285.000.000
Các khách hàng khác	20.115.673.395	48.624.684.647
<b>Cộng</b>	<b>20.115.673.395</b>	<b>49.909.684.647</b>

##### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Quốc Khải	1.658.208.766	1.658.208.766
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Trang trí Nội thất Không gian xanh	-	254.000.000
Các nhà cung cấp khác	412.093.000	375.742.915
<b>Cộng</b>	<b>2.070.301.766</b>	<b>2.287.951.681</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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		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	1.002.917.905		994.847.891	-
Thuế GTGT đầu ra cho số tiền nhận trước của khách hàng theo tiến độ thanh toán	1.906.914.899		2.766.563.516	
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	257.068.493	-	48.294.520	-
Các khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn	6.092.007	-	3.456.598	-
Tạm ứng	120.875.630	-	24.727.282	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	9.523.514.952	-	86.935.612	-
<b>Cộng</b>	<b>12.817.383.886</b>	<b>-</b>	<b>3.924.825.419</b>	<b>-</b>

**6. Nợ xấu**

	Thời gian quá hạn	Số cuối kỳ		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Quốc Khải - ứng trước tiền hàng	Trên 03 năm	1.658.208.766	-	Trên 03 năm	1.658.208.766	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	Trên 03 năm	704.459.347	-	Trên 02 năm	825.959.347	
<b>Cộng</b>		<b>2.362.668.113</b>	<b>-</b>		<b>2.484.168.113</b>	

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	(2.484.168.113)	(2.484.168.113)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Hoàn nhập dự phòng	121.500.000	
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>(2.362.668.113)</b>	<b>(2.484.168.113)</b>

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (NOCN)	13.759.680.134		23.307.101.187	-
Thành phẩm bất động sản	231.546.949.513		246.873.758.000	-
<b>Cộng</b>	<b>245.306.629.647</b>		<b>270.180.859.187</b>	<b>-</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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

**8. 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	1.828.940.416	553.378.159	13.101.391.470
Số cuối kỳ	<u>8.799.523.183</u>	<u>1.919.549.712</u>	<u>1.828.940.416</u>	<u>553.378.159</u>	<u>13.101.391.470</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	63.633.300	106.666.666	1.828.940.416	403.360.894	2.429.601.276
Chờ thanh lý	-	352.342.027	-	-	352.342.027
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	1.686.521.847	1.919.549.712	1.828.940.416	553.378.159	5.988.390.134
Khấu hao trong kỳ	212.824.752				212.824.752
Số cuối kỳ	<u>1.899.346.599</u>	<u>1.919.549.712</u>	<u>1.828.940.416</u>	<u>553.378.159</u>	<u>6.201.214.886</u>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	7.113.001.336	-	-	-	7.113.001.336
Số cuối kỳ	<u>6.900.176.584</u>				<u>6.900.176.584</u>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

**9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

Dự án của Công ty còn dở dang vượt quá chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường.

**10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>148.600.089.774</b>	<b>203.263.357.894</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp - CTCP	15.743.706.774	70.406.974.894
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	132.856.383.000	132.856.383.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn Đầu tư Xây dựng Việt		-
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>9.290.586.129</b>	<b>2.495.405.849</b>
Các nhà cung cấp khác	9.290.586.129	2.495.405.849
<b>Cộng</b>	<b><u>157.890.675.903</u></b>	<b><u>205.758.763.743</u></b>

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

**11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ông Nguyễn Văn Việt - Bà Nguyễn Thị Tố Oanh	3.948.235.200	3.948.235.200
Bà Đoàn Thị Giáp	10.359.000.200	10.359.000.200
Ông Huỳnh Trục Sơ	12.236.100.000	11.877.750.000
Các khách hàng khác	29.737.657.000	31.206.324.296
<b>Cộng</b>	<b><u>56.280.992.400</u></b>	<b><u>57.391.309.696</u></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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

**12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.379.961.776		5.653.361.172	6.589.961.776	443.361.172	
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	97.973.169		336.244.351	709.588.179		275.370.659
Thuế thu nhập cá nhân		13.830.215	594.482.104	589.153.371		8.501.482
Các loại thuế khác		-				
<b>Cộng</b>	<b>1.477.934.945</b>	<b>13.830.215</b>	<b>6.584.087.627</b>	<b>7.888.703.326</b>	<b>443.361.172</b>	<b>283.872.141</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	15.899.417.300	2.899.902.255
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	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập tính thuế	15.899.417.300	2.899.902.255
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>3.179.883.460</b>	<b>579.980.451</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.

**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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### 13. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả cho người lao động.

#### 14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<b>48.195.962.253</b>	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV - Trích trước tiền sử dụng đất	48.195.962.253	
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>		<b>45.000.000</b>
Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C	45.000.000	45.000.000
Trích trước chi phí bảo hành nhà		
<b>Cộng</b>	<b>48.240.962.253</b>	<b>45.000.000</b>

#### 15. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	16.455.007	103.738.574
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.306.761.900	1.113.662.425
Tiền đặt cọc thuê, mua nhà	3.261.375.000	1.150.900.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	25.293.970.448	986.580.364
<b>Cộng</b>	<b>29.878.562.355</b>	<b>3.354.881.363</b>

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

#### 16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	840.077.502	1.034.744.901
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1.220.093.470	890.113.434
Chi quỹ	(974.450.000)	(1.096.780.833)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.085.720.972</b>	<b>828.077.502</b>

#### 17. Dự phòng phải trả dài hạn

Dự phòng nợ phải trả dài hạn liên quan đến công trình xây dựng.



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

**18. Vốn chủ sở hữu****18a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu kỳ trước	165.000.000.000	(15.921.068.244)	21.868.016.474	23.009.936.479	193.956.884.709
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	2.319.921.804	2.319.921.804
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	-	-	-	-
Chia cổ tức trong kỳ	-	-	-	-	-
Thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban điều hành trong kỳ	-	-	-	-	-
Mua lại cổ phiếu đã phát hành trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>165.000.000.000</b>	<b>(15.921.068.244)</b>	<b>21.868.016.474</b>	<b>25.329.858.283</b>	<b>196.276.806.513</b>
Số dư đầu kỳ này	165.000.000.000	(15.921.068.244)	21.868.016.474	25.354.451.883	196.301.400.113
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	22.601.844.686	22.601.844.686
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	-	2.464.186.940	(3.696.280.410)	(1.232.093.470)
Chia cổ tức trong kỳ	-	-	-	(17.533.008.000)	(17.533.008.000)
Thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban điều hành trong kỳ	-	-	-	(739.256.082)	(739.256.082)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>165.000.000.000</b>	<b>(15.921.068.244)</b>	<b>24.332.203.414</b>	<b>25.987.752.077</b>	<b>199.398.887.247</b>

**18b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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

**18c. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	1.889.160	1.889.160
- Cổ phiếu phổ thông	1.889.160	1.889.160
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.610.840	14.610.840
- Cổ phiếu phổ thông	14.610.840	14.610.840
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

#### 18d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2018 ngày 28 tháng 3 năm 2019 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 17.533.008.000
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 2.464.186.940
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 1.232.093.470
• Thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban điều hành	: 739.256.082

## 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

Doanh thu của thành phẩm bất động sản đã bán.

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

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

### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản hàng bán bị trả lại.

### 3. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của thành phẩm bất động sản đã bán.

### 4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	652.743.833	189.499.096
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	1.253.477	1.482.836
<b>Cộng</b>	<b>653.997.310</b>	<b>190.981.932</b>

### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	999.405.269	990.638.259
Chi phí vật liệu quản lý	24.331.884	36.214.753
Chi phí khấu hao tài sản cố định	53.206.188	53.206.188
Dự phòng (Hoàn nhập dự phòng) phải thu	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	156.368.184	54.480.956
Các chi phí khác	45.186.055	112.103.295
<b>Cộng</b>	<b>1.278.497.580</b>	<b>1.246.643.451</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 6. Lãi trên cổ phiếu

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.719.533.840	2.319.921.804
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi...	(1.017.562.707)	
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	11.701.971.133	2.319.921.804
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	14.610.840	14.610.840
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>801</b>	<b>148</b>

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	14.610.840	14.610.840
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b>14.610.840</b>	<b>14.610.840</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

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	55.915.922.168	4.613.402.936
Chi phí nhân công	999.405.269	990.638.259
Chi phí khấu hao tài sản cố định	53.206.188	53.206.188
Chi phí dịch vụ mua ngoài	156.368.184	54.480.956
Chi phí khác	69.517.939	148.318.048
<b>Cộng</b>	<b>57.194.419.748</b>	<b>5.860.046.387</b>

## 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 (Ban Tổng Giám đốc, 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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*

	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền lương	242.670.000	242.670.000
Tiền thưởng	78.700.000	78.700.000
<b>Cộng</b>	<b>321.370.000</b>	<b>321.370.000</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 - TNHH MTV	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	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 Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty cùng Tập đoàn

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV</b>		<b>70.406.974.894</b>
Nhờ chi hộ tiền điện	38.384.280	13.893.120
Mua bất động sản (TK 1567)	(34.875.000.000)	70.393.081.774
Mua bất động sản (TK3352)	48.195.962.253	

**Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật**

Mua bất động sản

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.9, và V.13.

#### 2. Thông tin về bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực duy nhất là kinh doanh bất động sản. Hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện chủ yếu ở tỉnh Bình Dương.

#### 3. Số liệu so sánh

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

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

Bình Dương, ngày 09 tháng 01 năm 2020

Bùi Thị Hồng Ánh  
Người lập biểu

Nguyễn Phạm Văn Khoa  
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Đồng  
Tổng Giám đốc