

Số: 05/CV/UDJ/2024

Bình Dương, ngày 17 tháng 01 năm 2024

V/v: Công bố báo cáo tài chính  
Quý IV/2023

**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 công nghiệp dịch vụ Bình Dương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương.**
  - Điện thoại: **0274.3816681 – 3816661** Fax: **0274.3816655**
  - Email: **becamexudj@gmail.com** Website: **becamexudj.com.vn**
- Nội dung của thông tin công bố:
  - BCTC quý IV/2023
    - BCTC riêng
    - BCTC hợp nhất
    - BCTC tổng hợp
  - Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
    - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần
      - Có  Không
      - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có
        - Có  Không
      - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại.
        - Có  Không
        - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có
          - Có  Không
        - + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:
          - Có  Không
          - Văn bản giải trình 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

Vấn 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 17/01/2024 tại đường dẫn [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.

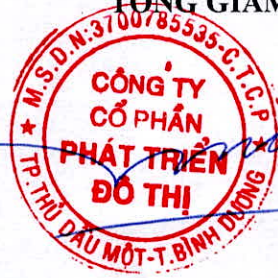
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC

*Vam*

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Quý IV/2023
- CV 04/CV-UDJ/2023 giải trình LNST Quý IV/2023 chênh lệch so Quý IV/2022



HUỲNH GIA ĐẠT

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

Số : 04/ICV-UDJ/2023  
(V/v: giải trình lợi nhuận Quý IV - 2023  
chênh lệch so với Quý IV - 2022)

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

Bình Dương, ngày 16 tháng 01 năm 2023

**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 quý IV năm 2023 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/2023 giảm so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

| Loại báo cáo tài chính<br>"BCTC" | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp |                                  |   |                         |
|----------------------------------|--|----------------------------------|---|-------------------------|
|                                  | Báo cáo tài chính<br>Quý IV/2023         | Báo cáo tài chính<br>Quý IV/2022 | Giá trị lợi<br>nhuận sau thuế<br>chênh lệch<br>giữa Quý cùng<br>kỳ. | Tỷ lệ chênh<br>lệch (%) |
|                                  | (1)                                      | (2)                              | (3)=(1)-(2)   | (4)=(3)/(2)             |
| Báo cáo tài chính quý            | 4.460.043.068                            | 6.935.569.475                    | (2.475.526.407)   | Giảm 36%                |

**Nguyên nhân:**

Trong kỳ, doanh thu trong kỳ tăng 147% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do trong kỳ phát sinh doanh thu từ chuyển nhượng chi phí xây dựng các hạng mục công trình dự án Lake View. Tuy nhiên, tỷ lệ lãi gộp trong kỳ giảm so với cùng kỳ năm trước (lãi gộp kỳ này là 14% trong khi kỳ trước là 49%) dẫn đến lợi nhuận sau thuế có sự chênh lệch so với cùng kỳ Quý IV/2022 như trên

Trân trọng !



**HUỲNH GIA ĐẠT**

**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 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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>330,467,058,405</b> | <b>318,646,941,529</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | V.1         | <b>2,267,250,435</b>   | <b>6,614,243,074</b>   |
| 1. Tiền   | 111        |             | 2,267,250,435          | 1,614,243,074          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | -                      | 5,000,000,000          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</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>136,725,609,277</b> | <b>115,920,500,575</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.2         | 131,032,278,860        | 106,773,075,974        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.3         | 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.4         | 5,692,330,417          | 9,147,424,601          |
| 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>191,434,857,778</b> | <b>196,041,538,337</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.5         | 191,434,857,778        | 196,041,538,337        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>39,340,915</b>      | <b>70,659,543</b>      |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.6a        | -                      | 1,963,336              |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | -                      | 30,071,734             |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.11        | 39,340,915             | 38,624,473             |
| 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 2023

**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>190,343,260,576</b> | <b>232,051,570,974</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>6,048,877,576</b>   | <b>6,261,702,328</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.7         | 6,048,877,576          | 6,261,702,328          |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 12,503,823,899         | 12,503,823,899         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (6,454,946,323)        | (6,242,121,571)        |
| 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>225,777,415,715</b> |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        | V.8         | 184,294,383,000        | 225,777,415,715        |
| 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>12,452,931</b>      |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.6b        | -                      | 12,452,931             |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |             | -                      | -                      |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                      | -                      |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>520,810,318,981</b> | <b>550,698,512,503</b> |

510078  
**CÔNG  
 CỔ PH  
 IÁT T  
 ĐÔ T**  
 THỦ DẦU MỘT

**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 2023

**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>285,243,067,837</b> | <b>305,797,708,181</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>271,635,670,837</b> | <b>292,190,311,181</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.9         | 176,254,534,175        | 179,785,438,307        |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.10        | 74,490,799,430         | 103,232,874,180        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.11        | 4,865,797,865          | 1,628,011,755          |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        | V.12        | -                      | 221,024,445            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.13        | 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.14        | 13,800,899,175         | 5,447,288,670          |
| 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.15        | 2,173,640,192          | 1,825,673,824          |
| 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>13,607,397,000</b>  | <b>13,607,397,000</b>  |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | 13,607,397,000         | 13,607,397,000         |
| 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        |             | -                      | -                      |

5535  
**TY  
 AN  
 RIEN  
 HI  
 BINH**

**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 2023

**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>235,567,251,144</b> | <b>244,900,804,322</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>410</b> |             | <b>235,567,251,144</b> | <b>244,900,804,322</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                    | 411        | V.16b       | 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        |             | 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.16a       | 39,535,171,336         | 34,860,004,732         |
| 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.16a       | 21,085,902,774         | 35,094,622,556         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 6,476,033,763          | 3,926,845,197          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 14,609,869,011         | 31,167,777,359         |
| 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>520,810,318,981</b> | <b>550,698,512,503</b> |

C.T.C.P  
BÌNH DƯƠNG

Bình Dương, ngày 10 tháng 01 năm 2024

Nguyễn Xuân Hạnh  
Người lậpNguyễn Phạm Văn Khoa  
Kế toán trưởngHuỳnh Gia Đạt  
Tổng Giám đốc

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

### Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Quý IV         |                  | Luỹ 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        | 51,040,470,850 | 20,698,818,180   | 83,767,107,212                    | 86,646,909,084 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -              | -                | -                                 | -              |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 51,040,470,850 | 20,698,818,180   | 83,767,107,212                    | 86,646,909,084 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.2        | 43,878,251,181 | 10,523,134,364   | 60,256,270,855                    | 42,989,316,509 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 7,162,219,669  | 10,175,683,816   | 23,510,836,357                    | 43,657,592,575 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.3        | 1,920,030      | 76,407,794       | 97,323,777                        | 744,746,213    |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    |             | 188,554,438    | -                | 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.4        | 1,354,011,925  | 1,694,568,177    | 4,957,771,932                     | 5,455,681,139  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 5,621,573,336  | 8,557,523,433    | 18,461,833,764                    | 38,946,657,649 |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |             | -              | -                | -                                 | -              |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |             | -              | 2,330            | 34,100,000                        | 47,799,361     |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | -              | (2,330)          | (34,100,000)                      | (47,799,361)   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 5,621,573,336  | 8,557,521,103    | 18,427,733,764                    | 38,898,858,288 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    | V.11        | 1,161,530,268  | 1,621,951,628    | 3,817,864,753                     | 6,109,126,971  |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 52    |             | -              | -                | -                                 | -              |







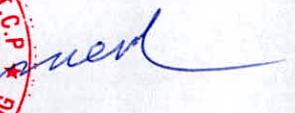
**CHỈ TIÊU**

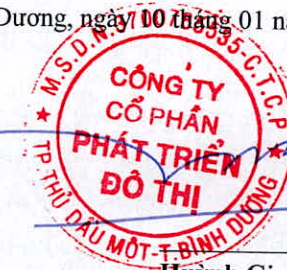
|  | Mã số | Thuyết minh | Quý IV         |                  | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                |
|--|-------|-------------|----------------|------------------|-----------------------------------|----------------|
|  |       |             | Kỳ này năm nay | Kỳ này năm trước | Năm nay                           | Năm trước      |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60    |             | 4,460,043,068  | 6,935,569,475    | 14,609,869,011                    | 32,789,731,317 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                 | 70    | VI.6a       | 257            | 387              | 841                               | 1,738          |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu               | 71    | VI.6a       | 257            | 387              | 841                               | 1,738          |

Bình Dương, ngày 10 tháng 01 năm 2024

  
 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|--|-----------|-------------|-----------------------------------|----------------------|
|  |           |             | Năm nay                           | Năm trước            |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |             |                                   |                      |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01        |             | 18,427,733,764                    | 38,898,855,958       |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:   |           |             |                                   |                      |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  | 02        | V.7         | 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        | (95,121,913)                      | (739,394,521)        |
| - Chi phí lãi vay  | 06        |             | -                                 | -                    |
| - Các khoản điều chỉnh khác  | 07        |             | -                                 | -                    |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08        |             | 18,545,436,603                    | 38,372,286,189       |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |             | (20,787,808,205)                  | 6,986,951,248        |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |             | 46,089,713,274                    | 6,056,491,084        |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả  | 11        |             | (31,381,075,189)                  | (44,299,946,335)     |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |             | 14,416,267                        | 29,574,290           |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13        |             | -                                 | -                    |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        |             | -                                 | -                    |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        | V.11        | (4,448,546,276)                   | (5,094,896,624)      |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16        |             | -                                 | -                    |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17        | V.15        | (2,145,455,821)                   | (2,377,025,719)      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |             | <b>5,886,680,653</b>              | <b>(326,565,867)</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        | V.4; VI.3   | 107,176,708                       | 736,983,562          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |             | <b>107,176,708</b>                | <b>736,983,562</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 2023

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                         |
|--|-----------|-------------|-----------------------------------|-------------------------|
|  |           |             | 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.14        | (10,340,850,000)                  | (21,271,150,000)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> |             | <b>(10,340,850,000)</b>           | <b>(21,271,150,000)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>   | <b>50</b> |             | <b>(4,346,992,639)</b>            | <b>(20,860,732,305)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  | <b>60</b> |             | <b>6,614,243,074</b>              | <b>27,474,975,379</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>2,267,250,435</b>              | <b>6,614,243,074</b>    |

Bình Dương, ngày 10 tháng 01 năm 2024

  
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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### **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. 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 quý IV của năm tài chính, Công ty có 15 nhân viên đang làm việc (số đầu kỳ 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 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.

#### **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.

# 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 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 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.

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.

## 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 2023

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

#### 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, chi phí bản quyền phần mềm. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### Chi phí bản quyền phần mềm

Chi phí bản quyền phần mềm phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 12 tháng.

##### 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 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       |

## 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 2023

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

| <u>Loại tài sản cố định</u>     | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| 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.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 02% trên doanh thu công trình xây dựng có yêu cầu bảo hành. 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.

# 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 2023

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

---

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 và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

### 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 phân 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.
- 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*

Doanh thu bán bất động sản 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 bất động sản.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

---

#### ***Tiền lãi***

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

#### **13. Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### **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 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

## **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 2023

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

---

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.

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.

## 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 2023

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

## 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

|  | <u>Số cuối kỳ</u>           | <u>Số đầu năm</u>           |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Tiền mặt   | 190.064.189                 | 245.798.000                 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn  | 2.077.186.246               | 1.368.445.074               |
| Các khoản tương đương tiền – Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng | -                           | 5.000.000.000               |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>2.267.250.435</u></b> | <b><u>6.614.243.074</u></b> |

### 2. Phải thu của khách hàng

#### *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

|  | <u>Số cuối kỳ</u>             | <u>Số đầu năm</u>             |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <i>Phải thu các bên liên quan</i>                    | <b><u>50.670.142.936</u></b>  | -                             |
| Tổng công ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp – CTCP | 50.670.142.936                | -                             |
| <i>Phải thu các khách hàng khác</i>                  | <b><u>80.362.135.924</u></b>  | <b><u>106.773.075.974</u></b> |
| Bà Trần Thị Tình                                     | 15.657.313.174                | 17.949.263.174                |
| Bà Nguyễn Thị Huệ                                    | 10.947.000.000                | 10.947.000.000                |
| Bà Trần Thị Kim Ánh                                  | 5.028.575.250                 | 14.523.500.000                |
| Các khách hàng khác                                  | 48.729.247.500                | 63.353.312.800                |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>131.032.278.860</u></b> | <b><u>106.773.075.974</u></b> |

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

|                       | <u>Số cuối năm</u>      | <u>Số đầu năm</u> |
|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| Các nhà cung cấp khác | 1.000.000               | -                 |
| <b>Cộng</b>           | <b><u>1.000.000</u></b> | <b><u>-</u></b>   |

### 4. Phải thu ngắn hạn khác

|   | <u>Số cuối kỳ</u>           |                 | <u>Số đầu năm</u>           |                 |
|---|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
|   | <u>Giá trị</u>              | <u>Dự phòng</u> | <u>Giá trị</u>              | <u>Dự phòng</u> |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho số tiền nhận trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản | 743.510.785                 | -               | 1.006.694.157               | -               |
| Thuế GTGT đầu ra cho số tiền nhận trước của khách hàng theo tiến độ thanh toán                  | 4.718.728.208               | -               | 7.476.465.344               | -               |
| Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu   | -                           | -               | 12.054.795                  | -               |
| Các khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn  | 311.495                     | -               | 310.717                     | -               |
| Tạm ứng   | -                           | -               | 378.037.768                 | -               |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác  | 229.779.929                 | -               | 273.861.665                 | -               |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>5.692.330.417</u></b> | <b><u>-</u></b> | <b><u>9.147.424.601</u></b> | <b><u>-</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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

#### 5. 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 | 191.434.857.778        | -        | 196.041.538.337        | -        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>191.434.857.778</b> | <b>-</b> | <b>196.041.538.337</b> | <b>-</b> |

#### 6. Chi phí trả trước

##### 6a. Chi phí trả trước ngắn hạn

|                          | Số cuối kỳ | Số đầu năm       |
|--------------------------|------------|------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ | -          | 1.963.336        |
| <b>Cộng</b>              | <b>-</b>   | <b>1.963.336</b> |

##### 6b. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí công cụ, dụng cụ.

#### 7. 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 kỳ</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                   | 417.313.250               | 3.748.102.441         |
| Chờ thanh lý                          | -                      | 106.666.666          | -                               | 136.064.909               | 242.731.575           |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                |                        |                      |                                 |                           |                       |
| Số đầu năm                            | 2.537.820.855          | 1.919.549.712        | 1.231.372.845                   | 553.378.159               | 6.242.121.571         |
| Khấu hao phát sinh                    | 212.824.752            | -                    | -                               | -                         | 212.824.752           |
| <b>Số cuối kỳ</b>                     | <b>2.750.645.607</b>   | <b>1.919.549.712</b> | <b>1.231.372.845</b>            | <b>553.378.159</b>        | <b>6.454.946.323</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                |                        |                      |                                 |                           |                       |
| Số đầu năm                            | 6.261.702.328          | -                    | -                               | -                         | 6.261.702.328         |
| <b>Số cuối kỳ</b>                     | <b>6.048.877.576</b>   | <b>-</b>             | <b>-</b>                        | <b>-</b>                  | <b>6.048.877.576</b>  |
| <i>Trong đó:</i>                      |                        |                      |                                 |                           |                       |
| Tạm thời chưa sử dụng                 | -                      | -                    | -                               | -                         | -                     |
| Đang chờ thanh lý                     | -                      | -                    | -                               | -                         | -                     |



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

|                               | Số cuối kỳ             |          | Số đầu năm             |          |
|-------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                               | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Dự án Lake View               | -                      | -        | 41.483.032.715         | -        |
| Dự án Khu tái định cư Hòa Lợi | 184.294.383.000        | -        | 184.294.383.000        | -        |
| <b>Cộng</b>                   | <b>184.294.383.000</b> | <b>-</b> | <b>225.777.415.715</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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

#### 9. Phải trả người bán ngắn hạn

##### 9a. Phải trả người bán ngắn hạn

|  | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                    | <b>173.285.271.249</b> | <b>175.506.855.891</b> |
| Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP | 161.510.487.728        | 163.486.298.608        |
| 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    | 337.064.521            | 582.838.283            |
| <b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>                | <b>2.969.262.926</b>   | <b>4.278.582.416</b>   |
| Các nhà cung cấp khác                                | 2.969.262.926          | 4.278.582.416          |
| <b>Cộng</b>  | <b>176.254.534.175</b> | <b>179.785.438.307</b> |

##### 9b. Phải trả người bán dài hạn

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

##### 9c. Phải trả người bán quá hạn

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

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

|                      | Số cuối kỳ            | Số đầu năm             |
|----------------------|-----------------------|------------------------|
| Bà Trần Thị Kim Ánh  | -                     | 13.696.000.000         |
| Ông Nguyễn Thế Anh   | 28.806.389.000        | 25.150.713.750         |
| Ông Nguyễn Tất Thành | -                     | 22.927.875.000         |
| Bà Đoàn Thị Giáp     | 10.359.000.200        | 10.359.000.200         |
| Các khách hàng khác  | 35.325.410.230        | 31.099.285.230         |
| <b>Cộng</b>          | <b>74.490.799.430</b> | <b>103.232.874.180</b> |

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

|   | Số đầu năm           |                   | Số phát sinh lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                        | Số cuối kỳ           |                   |
|---|----------------------|-------------------|--|------------------------|----------------------|-------------------|
|   | Phải nộp             | Phải thu          | Số phải nộp                                    | Số đã thực nộp         | Phải nộp             | Phải thu          |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa  | -                    | -                 | 4.131.651.005                                  | -                      | 4.131.651.005        | -                 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)  | 1.513.566.463        | -                 | 3.484.920.439                                  | (4.268.940.631)        | 729.546.271          | -                 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 114.445.292          | -                 | 69.760.942                                     | (179.605.645)          | 4.600.589            | -                 |
| Thuế thu nhập cá nhân   | -                    | 38.624.473        | 784.844.852                                    | (785.561.294)          | -                    | 39.340.915        |
| Các loại thuế khác  | -                    | -                 | 3.000.000                                      | (3.000.000)            | -                    | -                 |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.628.011.755</b> | <b>38.624.473</b> | <b>8.474.177.238</b>                           | <b>(5.237.107.570)</b> | <b>4.865.797.865</b> | <b>39.340.915</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 2023

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

|  |                      |
|--|----------------------|
| (*) Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bao gồm:                           |                      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2023                               | 3.817.864.753        |
| Cán trừ thuế TNDN đã tạm nộp của bất động sản ghi doanh thu trong năm 2023 | (332.944.314)        |
| <b>Cộng</b>  | <b>3.484.920.439</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:

|  | <u>Kỳ này</u>        | <u>Kỳ trước</u>      |
|--|----------------------|----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | 5.621.573.336        | 8.557.521.103        |
| 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  | 186.078.000          | 375.250.000          |
| - Các khoản điều chỉnh giảm  | -                    | -                    |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>  | <b>5.807.651.336</b> | <b>8.932.771.103</b> |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp   | 20%                  | 20%                  |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>   | <b>1.161.530.268</b> | <b>1.786.554.221</b> |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm (*)</b>  | <b>-</b>             | <b>(164.602.593)</b> |
| <b>Tổng thuế TNDN phải nộp</b>   | <b>1.161.530.268</b> | <b>1.621.951.628</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 kê khai và nộp theo quy định.

## 12. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả cho người lao động.

## 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 2023

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

#### 13. Chi phí phải trả ngắn hạn

|   | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i>           | -                 | -                 |
| <i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i> | 50.000.000        | 50.000.000        |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác          | 50.000.000        | 50.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>50.000.000</b> | <b>50.000.000</b> |

#### 14. Phải trả ngắn hạn khác

|   | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu năm</u>    |
|---|-----------------------|----------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i>   | 11.128.054.438        | -                    |
| Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP - Cổ tức phải trả          | 10.939.500.000        | -                    |
| Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP - Tiền lãi cổ tức phải trả | 188.554.438           | -                    |
| <i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>                                     | 2.672.844.737         | 5.447.288.670        |
| Kinh phí công đoàn  | 42.743.498            | 43.077.999           |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả  | 1.104.524.425         | 934.874.425          |
| Nhận ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn   | 441.500.000           | 3.373.911.250        |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác  | 1.084.576.814         | 1.095.424.996        |
| <b>Cộng</b>   | <b>13.800.899.175</b> | <b>5.447.288.670</b> |

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

#### 15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

|                                | <u>Kỳ này</u>        | <u>Kỳ trước</u>      |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Số đầu kỳ                      | 2.182.890.192        | 2.075.163.824        |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận | -                    | -                    |
| Chi quỹ                        | (9.250.000)          | (249.490.000)        |
| <b>Số cuối kỳ</b>              | <b>2.173.640.192</b> | <b>1.825.673.824</b> |

#### 16. Vốn chủ sở hữu

##### 16a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|                                       | <u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u> | <u>Thặng dư vốn cổ phần</u> | <u>Cổ phiếu quỹ</u> | <u>Quỹ đầu tư phát triển</u> | <u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u> | <u>Cộng</u>     |
|---------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------------|--|-----------------|
| Số dư đầu kỳ trước                    | 165.000.000.000                  | 9.946.177.034               | -                   | 34.860.004.732               | 28.159.053.081                           | 237.965.234.847 |
| Lợi nhuận trong kỳ                    | -                                | -                           | -                   | -                            | 6.935.569.475                            | 6.935.569.475   |
| Trích lập các quỹ trong kỳ            | -                                | -                           | -                   | -                            | -  | -               |
| Thặng dư vốn cổ phần                  | -                                | -                           | -                   | -                            | -  | -               |
| Bán cổ phiếu quỹ                      | -                                | -                           | -                   | -                            | -  | -               |
| Chia cổ tức trong kỳ                  | -                                | -                           | -                   | -                            | -  | -               |
| Thù lao Hội đồng quản trị, thường Ban | -                                | -                           | -                   | -                            | -  | -               |

## 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 2023

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

|  | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                   |
|--|---------------------------|----------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------|
| điều hành trong kỳ                                       |                           |                      |              |                       |                                   |                        |
| Số dư cuối kỳ trước                                      | <u>165.000.000.000</u>    | <u>9.946.177.034</u> | -            | <u>34.860.004.732</u> | <u>35.094.622.556</u>             | <u>244.900.804.322</u> |
| Số dư đầu kỳ này   | 165.000.000.000           | 9.946.177.034        | -            | 39.535.171.336        | 38.075.859.706                    | 252.557.208.076        |
| Lợi nhuận trong kỳ                                       | -                         | -                    | -            | -                     | 4.460.043.068                     | 4.460.043.068          |
| Trích lập các quỹ trong kỳ                               | -                         | -                    | -            | -                     | -                                 | -                      |
| Tái phát hành cổ phiếu quỹ                               | -                         | -                    | -            | -                     | -                                 | -                      |
| Chia cổ tức trong kỳ                                     | -                         | -                    | -            | -                     | (21.450.000.000)                  | (21.450.000.000)       |
| Thù lao Hội đồng quản trị, thường Ban điều hành trong kỳ | -                         | -                    | -            | -                     | -                                 | -                      |
| Số dư cuối kỳ này  | <u>165.000.000.000</u>    | <u>9.946.177.034</u> | -            | <u>39.535.171.336</u> | <u>21.085.902.774</u>             | <u>235.567.251.144</u> |

#### 16b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

|  | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|--|------------------------|------------------------|
| 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>  | <u>165.000.000.000</u> | <u>165.000.000.000</u> |

#### 16c. 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               | -          | -          |
| - Cổ phiếu phổ thông                         | -          | -          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                            | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu bán ra trong kỳ            | -          | -          |
| - Cổ phiếu phổ thông                         | -          | -          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                            | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành cuối kỳ      | 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.



## 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 2023

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

## 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

#### Tổng doanh thu

|                            | <u>Kỳ này</u>                | <u>Kỳ trước</u>              |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Doanh thu bán bất động sản | 51.025.470.850               | 20.681.818.180               |
| Doanh thu khác             | 15.000.000                   | 17.000.000                   |
| <b>Cộng</b>                | <b><u>51.040.470.850</u></b> | <b><u>20.698.818.180</u></b> |

*Trong đó: doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan*

|   | <u>Kỳ này</u>                | <u>Kỳ trước</u> |
|---|------------------------------|-----------------|
| Doanh thu chuyển nhượng chi phí xây dựng hạng mục công trình dự án Lakeview | 46.063.766.305               | -               |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>46.063.766.305</u></b> | <b><u>-</u></b> |

### 2. Giá vốn hàng bán

|  | <u>Kỳ này</u>                | <u>Kỳ trước</u>              |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Giá vốn của thành phẩm và hàng hóa bất động sản đã bán | 43.878.251.181               | 10.523.134.364               |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>43.878.251.181</u></b> | <b><u>10.523.134.364</u></b> |

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

|                           | <u>Kỳ này</u>           | <u>Kỳ trước</u>          |
|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn    | 915.067                 | 74.852.057               |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn | 1.004.963               | 1.555.737                |
| <b>Cộng</b>               | <b><u>1.920.030</u></b> | <b><u>76.407.794</u></b> |

### 4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                       | <u>Kỳ này</u>               | <u>Kỳ trước</u>             |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Chi phí cho nhân viên                 | 1.141.028.469               | 1.386.908.910               |
| Chi phí vật liệu quản lý              | 9.626.636                   | 12.136.694                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định      | 53.206.188                  | 53.206.188                  |
| (Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi | -                           | -                           |
| Thuế, phí và lệ phí                   | 1.130.000                   | -                           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài             | 110.810.616                 | 129.041.734                 |
| Các chi phí khác                      | 38.210.016                  | 113.274.651                 |
| <b>Cộng</b>                           | <b><u>1.354.011.925</u></b> | <b><u>1.694.568.177</u></b> |

### 5. Chi phí khác

|              | <u>Kỳ này</u>   | <u>Kỳ trước</u> |
|--------------|-----------------|-----------------|
| Chi phí khác | -               | -               |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>-</u></b> | <b><u>-</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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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

|  | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> |
|--|---------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                           | 4.460.043.068 | 6.935.569.475   |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi  | (223.002.000) | (346.778.000)   |
| Trích thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban điều hành                      | -             | (208.067.000)   |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu                           | 4.237.041.068 | 6.380.724.475   |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ | 16.500.000    | 16.500.000      |
| <b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>                                   | <b>257</b>    | <b>387</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 kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

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

|                                  | <u>Kỳ này</u>        | <u>Kỳ trước</u>      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 9.626.636            | 12.136.694           |
| Chi phí nhân công                | 1.141.028.469        | 1.386.908.910        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 53.206.188           | 53.206.188           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 278.552.196          | 1.309.375.556        |
| Chi phí khác                     | 39.340.016           | 113.274.651          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>1.521.753.505</b> | <b>2.874.901.999</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 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.

## 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 2023

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

Thu nhập của các thành viên chủ chốt:

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong kỳ như sau:*

|   | <u>Năm nay</u>            | <u>Năm trước</u>          |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ông Nguyễn Minh Đồng – Chủ tịch HĐQT            | 158.400.000               | 198.000.000               |
| Ông Quảng Văn Việt Cường – Phó Chủ tịch HĐQT    |                           | -                         |
| Ông Nguyễn Hoàng Vũ - Phó Chủ tịch HĐQT         | -                         | -                         |
| Bà Phạm Việt Yên - Thành viên HĐQT              | -                         | -                         |
| Ông Lê Đức Thịnh – Thành viên HĐQT              | -                         | -                         |
| Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc - Thành viên HĐQT      | -                         | -                         |
| Ông Huỳnh Vĩnh Thành - Thành viên HĐQT          | -                         | -                         |
| Ông Lê Đăng Khoa - Thành viên HĐQT              | -                         | -                         |
| Ông Nguyễn Hoàng Hải – Trưởng Ban kiểm soát     | -                         | -                         |
| Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Trưởng Ban kiểm soát | -                         | -                         |
| Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên Ban kiểm soát | -                         | -                         |
| Bà Lê Thị Thùy Dương - Thành viên Ban kiểm soát | -                         | -                         |
| Ông Huỳnh Gia Đạt - Tổng Giám đốc               | 244.999.000               | 184.500.000               |
| Ông Nguyễn Phạm Văn Khoa - Kế toán trưởng       | 187.599.000               | 137.100.000               |
| <b>Cộng</b>                                     | <b><u>590.998.000</u></b> | <b><u>519.600.000</u></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 Dược phẩm Savi                                       | Công ty liên kết với Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam                    | Công ty liên kết với Công ty mẹ |
| Công ty TNHH Becamex Tokyu   | Công ty liên kết với Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông                        | Công ty liên kết với Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW                            | Công ty liên kết với Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước       | Công ty liên kết với Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Becamex Bình Định                                    | Công ty liên kết với Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore | Công ty liên kết với Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn        | 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

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

|  | <u>Kỳ này</u>  | <u>Kỳ trước</u> |
|--|----------------|-----------------|
| <b>Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP</b>  |                |                 |
| Mua dịch vụ  | -              | 17.602.920      |
| Thu tiền chi phí xây dựng hạng mục công trình dự án          | 46.063.766.305 |                 |
| Lãi cổ tức   | 188.554.438    |                 |
| <b>Công ty Cổ phần Công nghệ &amp; Truyền thông Việt Nam</b> |                |                 |
| Mua dịch vụ  | 4.720.663      | 9.490.804       |
| Thi công công trình  | -              | 310.569.000     |

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.02, V.09, V.14.


### 2. Thông tin về bộ phận


Công ty hoạt động trong lĩnh vực chính là đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và đô thị. 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 kỳ này.

Bình Dương, ngày 10 tháng 01 năm 2024

  
Nguyễn Xuân Hạnh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Phạm Văn Khoa  
Kê toán trưởng

  
Huỳnh Gia Đạt  
Tổng Giám đốc

