



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ - BECAMEX UDJ

ĐC: C1-2-3 đường DT6, khu Liên hợp CN-DV Bình Dương, P Hòa Phú, Thủ Dầu Một, Bình Dương

BECAMEX UDJ

ĐT : 0274. 3816681 – 3816661

Fax : 0274. 3816655

www.becamexudj.com.vn

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

BECAMEX UDJ



BÌNH DƯƠNG, THÁNG 03 NĂM 2024

Số: 15/BC/UDJ/2024

Bình Dương, ngày 20 tháng 03 năm 2024

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

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
BECAMEX UDJ
NĂM 2023

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3700785535 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 26 tháng 03 năm 2007.
- Vốn điều lệ : 165.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 165.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu Liên hợp Công nghiệp-Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.
- Điện thoại: 0274. 3816661 – 0274. 3816681.
- Fax: 0274. 3816655.
- Website: www.becamexudj.com.vn
- Mã cổ phiếu: UDJ

- Quá trình hình thành và phát triển:

- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị được thành lập ngày 26 tháng 3 năm 2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4603000326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

- Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi kinh doanh từ lần 01 đến lần 08 về việc bổ sung vốn điều lệ, thay đổi cổ đông sáng lập, bổ sung ngành nghề kinh doanh, thay đổi địa chỉ trụ sở chính, thay đổi mã số doanh nghiệp, thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Ngày 22 tháng 12 năm 2009 là ngày cổ phiếu của Công ty giao dịch đầu tiên trên sàn UPCOM.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

+ Ngành nghề kinh doanh:

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

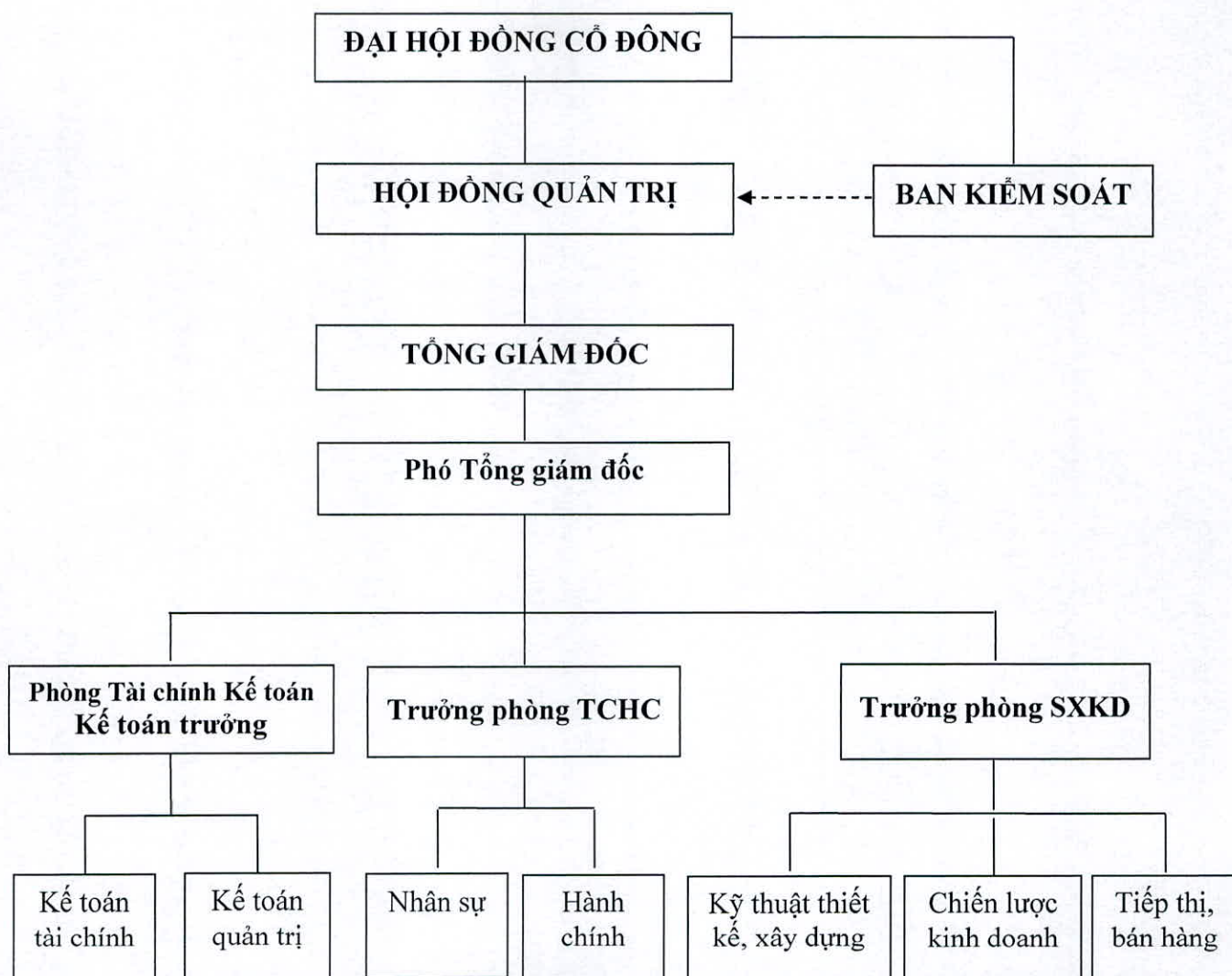
+ Địa bàn kinh doanh:

- Kinh doanh bất động sản: Các dự án tại Bình Dương giao dịch kinh doanh tại trụ sở chính;

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

- Mô hình quản trị : Công ty đại chúng quy mô lớn.
- Cơ cấu bộ máy quản lý:
 - Đại hội đồng cổ đông;
 - Hội đồng quản trị;
 - Ban kiểm soát;
 - Tổng giám đốc điều hành

Sơ đồ tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý



4. Định hướng phát triển

+ Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- a. Phát triển khu dân cư, khu đô thị và phát triển thị trường nhà ở;
- Phát triển nghiên cứu, sản xuất và cung cấp các loại vật liệu xây dựng mới phục vụ các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp.

+ Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- *Trung hạn:* Đầu tư sản xuất các ngành nghề về vật liệu xây dựng chính yếu như bê tông tươi, gạch ngói phục vụ các công trình dân dụng song song với việc đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản các khu nhà phố, khu nhà vườn biệt thự tại Bình Dương phục vụ nhu cầu của người dân.
- *Dài hạn:* Mở rộng sản xuất đa dạng về chủng loại các nguyên vật liệu xây dựng đòi hỏi kỹ thuật cao phục vụ các công trình công nghiệp, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp, trung tâm thương mại, đầu tư tài chính mạnh mẽ vào các doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh có hiệu quả tạo thế phát triển ổn định và bền vững trong tương lai.

5. Các rủi ro

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty hiện tại phục vụ chủ yếu cho phát triển thị trường bất động sản nên các chính sách, các nhân tố tác động gây ảnh hưởng làm giảm sút đến sự phát triển của thị trường bất động sản đều là các rủi ro đối với việc thực hiện các mục tiêu của Công ty.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2022	%TH/KH 2023	% TH 2023/2022
Tổng doanh thu	83,86	62,84	87,39	133%	96%
Lợi nhuận trước thuế	18,42	16,17	38,89	114%	47%
Lợi nhuận sau thuế	14,61	12,93	31,17	113%	47%
Trích lập các quỹ (28%)	4,09	2,59	7,17	214%	
Lợi nhuận sau trích lập (1)	10,52	10,34	24,00	102%	49%
Tỷ lệ cổ tức đạt được trong kỳ	6%	6%	14,5%	100%	
Lợi nhuận còn lại các năm chuyển sang (2)	6,47		3,93		
Tổng cộng lợi nhuận còn lại sau thuế (1) + (2)	16,99		27,93		
Tỷ lệ chia cổ tức (dự kiến)	6%		13%		

2. Tổ chức nhân sự

a. Danh sách Ban điều hành:

• **Tổng Giám đốc:****Ông Huỳnh Gia Đạt**

Sinh năm: 1972

Địa chỉ: 98/92/1 CMT8, phường 5, Quận Tân Bình, TP.HCM

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Thời gian	Công việc, chức vụ	Đơn vị/nơi công tác
1996 – 1999	Giám sát thi công	Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – BECAMEX IDC / Bình Dương
2000 – 2004	Chỉ huy trưởng công trường	Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – BECAMEX IDC / Bình Dương
2004 – 05/2007	Cán bộ phòng kỹ thuật	Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – BECAMEX IDC / Bình Dương
06/2007 – 04/2022	Phó Tổng Giám đốc	Công ty CP Phát Triển Đô Thị – BECAMEX UDJ / Bình Dương
04/2022 - nay	Tổng Giám đốc	Công ty CP Phát Triển Đô Thị – BECAMEX UDJ / Bình Dương

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: không

• **Kế toán trưởng****Ông Nguyễn Phạm Văn Khoa**

Sinh năm: 1975

Địa chỉ: Ấp Bình Hưng, xã Bạch Đằng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

Trình Độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Thời gian	Công việc, chức vụ	Đơn vị/nơi công tác
01/10/1996 – 31/12/2001	Kế toán thanh toán	Công ty Trung Thành thuộc Văn phòng Tỉnh Ủy
01/01/2002 – 21/06/2005	Phó phòng Kế toán	Công ty Trung Thành thuộc Văn phòng Tỉnh Ủy
22/06/2005 – 16/01/2006	Quyền Kế toán trưởng	Công ty CP Trung Thành thuộc Văn phòng Tỉnh Ủy
17/01/2006 – 31/10/2008	Kế toán trưởng kiêm TV HĐQT	Công ty CP Trung Thành thuộc Văn phòng Tỉnh Ủy
11/2008 – 10/2009	Kế toán tổng hợp	Công ty cổ phần Thiên Nhiên Việt
01/12/2009 – 30/04/2013	Kế toán tổng hợp	Công ty Cổ phần Khoáng sản Becamex
01/05/2013 – 31/01/2015	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Khoáng sản Becamex
02/2015 – 31/03/2015	Trưởng phòng Kế toán Tổng hợp	Công ty Cổ phần Khoáng sản Becamex
01/03/2015 -nay	Kế toán trưởng	Công ty CP Phát triển Đô thị – Becamex UDJ

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: không

- b. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 Công ty có 15 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 16 nhân viên). Trong đó trình độ Đại học chiếm 66,7%, Cao đẳng và Trung cấp chiếm 6,7% và trình độ Khác chiếm 26,6%.

Công ty luôn tuân thủ Bộ Luật lao động, Luật BHXH, đảm bảo các quyền và lợi ích hợp pháp cho người lao động, các chế độ chính sách có liên quan đến người lao động như tiền lương, thưởng, chế độ BHXH, BHYT, cụ thể: Công ty luôn chi trả lương đầy đủ và kịp thời cho người lao động, tham gia BHXH, BHYT, BHTN đầy đủ, kịp thời cho người lao động đúng theo quy định của Bộ Luật lao động và Luật BHXH. Hàng năm, Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động.

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

Tình hình thực hiện chi tiết các dự án:

- Dự án nhà phố liên kế cao cấp GREEN PEARL – TPM.BD:

- Tổng diện tích ban đầu: 39.658 m² – Tương đương 182 căn nhà phố.
- Diện tích còn lại (sau khi điều chỉnh): 9.175,26 m² – Tương đương 78 căn.
- Vốn đầu tư dự kiến: 400 tỷ đồng (Tiền đất, nhà & Hạ tầng).

- Tình hình xây dựng tổng thể của dự án như sau:

Stt	DIỄN GIẢI	Diện tích đất (m ²)	Số lượng nhà (căn) *	Diện tích đất đã bán (m ²)		Diện tích đất tồn kho [Tiền độ + Tồn kho] (m ²)
				Đã ghi nhận doanh thu (Lũy kế)	Đang thu tiền theo tiến độ (Lũy kế)	
1	Giai đoạn I	6.119,05	51	2.987,40	318,50	3.131,65
2	Giai đoạn II	3.056,21	27	2.140,21	916,00	916,00
++	Tổng cộng	9.175,26	78	5.127,61	1.234,50	4.047,65

- Kết quả bán hàng thực hiện trong năm 2023: **Không phát sinh**
- Giá trị SXKD dở dang đến 31/12/2023: 180,26 tỷ đồng

DVT: tỷ đồng

Diễn giải	Số dư đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số dư cuối kỳ	
	Dư Nợ	Dư Có	P/s Nợ (Tăng)	P/s Có (Giảm)	Dư Nợ	Dư Có
CP.SXKDDD	179,95	-	0,31	-	180,26	-

- Sản phẩm tồn kho đến 31/12/2023:

DVT: căn

Diễn giải	Tồn đầu kỳ (căn)	Xây dựng trong kỳ	Bàn giao trong kỳ	Tồn cuối kỳ (căn)
Nhà liên kế	20	-	-	20

- **Tình hình pháp lý của dự án Green Pearl:**

- + Quyết định 3193/QĐ-UBND phê duyệt QH 1/500 cục bộ: Hiện IDC là chủ đầu tư.
- + Giấy chứng nhận QSDĐ: Tổng Công ty IDC chưa được chuyển sang UDJ.
- + Phương hướng: Sớm hoàn thiện tất cả các thủ tục để ra sổ cho khách hàng.



Hình ảnh nhà Dự án GREEN PEARL – TPM.BD (Giáp Đường Lê Lợi)

• **Dự án khu biệt thự Lakeview - TP Mới Bình Dương:**

Qui mô diện tích 63.633 m² - 92 căn biệt thự cao cấp - Vốn đầu tư 1.000 tỷ đồng.

Chi phí SXKD dở dang còn đến 31/12/2023:

- đồng.

Đã hoàn thiện các hạng mục gồm:

- + Hạ tầng giao thông, thoát nước nội bộ;
- + Hồ bơi trung tâm; Công viên cây xanh; CLB nhà khách trung tâm
- + 01 căn nhà mẫu Villa 3 (Tồn kho)



* **Tiến độ thực hiện dự án:** Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị đã thực hiện chuyển giao phần giá trị đầu tư Hạ tầng kỹ thuật dở dang cho Tổng Công Ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp – CTCP để tiếp tục thực hiện các công việc tiếp theo của mình trên cơ sở IDC tiếp tục kế thừa và giữ nguyên giá trị hợp đồng của 02 khách hàng mà trước đây UDJ đã ký chuyển nhượng, cam kết đảm bảo thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, trách nhiệm liên quan khách hàng.

• Dự án NOCN – Bàu Bàng:

- Tình hình xây dựng và tiêu thụ nhà (Tính đến ngày 31/12/2023):

Stt	Lô đất	Tổng diện tích Đất và Nhà theo thiết kế		Số nhà tồn kho đầu năm (Block)	Kết quả thực hiện trong năm 2023		
		Diện tích đất (m ²)	Block nhà (Block)		Xây dựng hoàn thành trong năm (Block)	Bàn giao khách hàng trong năm (Block) *	Số lượng nhà còn tồn kho tính đến ngày 31/12/2023 (Block)
1	Lô A 52	17.710	58	-	-	-	-
2	Lô A 53	13.774	42	02	-	-	02
3	Lô A 51	17.710	56	04	03	-	04
4	Lô A 50	13.774,4	42	15	04	14	01
	Tổng cộng	62.968,4 (M²)	198 (Block)	21	07	14	07

- Doanh thu bán hàng thực hiện trong năm 2023 như sau:

DVT: Tỷ đồng.

Stt	Lô đất	Số lượng (block) *	Tổng Doanh thu (Tỷ.đ)	Tổng Giá vốn (Tỷ.đ)	Lợi nhuận gộp (Tỷ.đ)	Lợi nhuận bình quân
1	Lô A 52					-
2	Lô A 53					-
3	Lô A 51					
4	Lô A 50	14	37,64	18,77	18,87	1,35 tỷđ/block
	Tổng cộng	14	37,64	18,77	18,87	

- Chi phí SXKD.DD đến ngày 31/12/2023: 11,17 tỷ đồng.



Hình ảnh nhà tại Lô A51/ Bàu Bàng (Bàn giao khách hàng)

- Tình hình pháp lý của dự án Bàu Bàng:

+ Được phê duyệt QH 1/500 theo QĐ-UBND huyện Bàu Bàng ngày 01/02/2016.

+ Về cấp sổ cho khách hàng:

- Lô A52/A53: Diện tích 31.484,4m², 100% căn nhà đã được ra sổ.
- Lô A50/A51: Diện tích 31.484,4m², 98 căn nhà: Hiện các bên liên quan dự kiến trong năm 2024 sẽ tiến hành kiểm tra hạ tầng cấp tổng thể dự án và các công việc liên quan khác để tiến hành cấp sổ đợt 02.

4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	550.698.512.503	520.810.318.981	-5,43%
Doanh thu thuần	86.646.909.084	83.767.107.212	-3,32%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	38.946.657.649	18.461.833.764	-52,60%
Lợi nhuận khác	(47.801.691)	(34.100.000)	28,70%
Lợi nhuận trước thuế	38.898.855.958	18.427.733.764	-52,63%
Lợi nhuận sau thuế	31.167.777.359	14.609.869.011	-53,13%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	68,82%	67,76%	-1,06%

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	1,09	2,21	
+ Hệ số thanh toán nhanh:	0,42	0,93	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản:	0,56	0,55	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu:	1,25	1,21	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	0,15	0,31	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản:	0,16	0,16	

4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần:	0,36	0,17	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu:	0,1273	0,062	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản:	0,057	0,028	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần:	0,45	0,22	

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

a. Cổ phần	Năm 2022	Năm 2023
Số lượng cổ phần đang lưu hành	16.500.000	16.500.000
Cổ phần phổ thông	16.500.000	16.500.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 đồng /cổ phần	

b. Cơ cấu cổ đông:

- Cổ đông góp vốn Nhà nước:

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần năm giữ	Tỷ lệ năm giữ
1	Tổng Công ty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – CTCP	Số 8, đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam	8.415.000	51,00 %
Tổng cộng			8.415.000	51.00 %

- Cổ đông lớn và cổ đông nhỏ:

Tại thời điểm 04/10/2023

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần năm giữ	Tỷ lệ năm giữ
1	Cổ đông lớn năm giữ $\geq 5\%$	1	8.415.000	51,00%
2	Cổ đông nhỏ năm giữ $< 5\%$	963	8.085.000	49,00%
Tổng cộng		964	16.500.000	100%

- Cổ đông sáng lập:

Cơ cấu cổ đông góp vốn sáng lập tại thời điểm 04/10/2023

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần năm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Tổng Công ty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – CTCP	Số 8, đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam	8.415.000	51,00 %
2	Nguyễn Thi Thùy Dương	A7 Đinh Bộ Lĩnh – Phú Cường – Thủ Dầu Một – Bình Dương	0	0%
3	Kiều Oanh	B4 Hoàng Văn Thụ - Khu DC Chánh Nghĩa – Thủ Dầu Một – Bình Dương	5.000	0,03 %
Tổng cộng			8.420.000	51,03 %

- Cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân:

Tại thời điểm 04/10/2023

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần năm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông tổ chức	2	8.415.040	51,00%
2	Cổ đông cá nhân	962	8.084.960	49,00%
Tổng cộng			16.500.000	100%

- Cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài:

Tại thời điểm 04/10/2023

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần năm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông trong nước	953	15.716.800	95,25%
2	Cổ đông nước ngoài	11	783.200	4,75%
Tổng cộng		964	16.500.000	100%

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

e. Các chứng khoán khác: Không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng giám đốc

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

a. Kinh doanh bất động sản

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	%TH/KH 2023	% TH 2023/2022
Nhà thương mại (căn)	-	-	-		
Nhà ở công nhân (Block)	42	19	14	74%	33%
Tổng doanh thu (tỷ đồng)	86,59	62,84	83,77	133%	
Doanh thu BĐS.	86,59	62,84	37,64	60%	43%
Doanh thu khác	-	-	46,13	-	-
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	30,42	12,93	14,49	112%	48%

2. Tình hình tài chính:**a/Tình hình tài sản:**

Tình hình tài sản của Công ty đều hoạt động tích cực và hiệu quả tốt.

b/ Tình hình nợ phải trả:

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

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

Qua các Nghị quyết, quyết định ban hành, HĐQT đã chỉ đạo và giám sát các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc với đánh giá kết quả sau:

- Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng các giải pháp, tổ chức thực hiện tốt các hoạt động kinh doanh của Công ty luôn ổn định và phát triển.
- Hệ thống kiểm soát nội bộ quản lý tài chính luôn hoạt động tốt, đáp ứng được yêu cầu quản lý chặt chẽ ở tất cả các khâu công việc, thực hiện đúng và luôn tuân thủ các quy định của Pháp luật, của HĐQT Công ty.
- Công tác tổ chức quản lý, sắp xếp nhân sự hợp lý, có chú trọng đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ cho nhân viên đáp ứng được yêu cầu phát triển của Công ty; thực hiện tốt nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước, đảm bảo đầy đủ các chế độ về BHXH, BHYT, BHTN, ...

V. Quản trị Công ty**1. Hội đồng quản trị****a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị**

STT	Họ tên	Số CMND/ CCCD	Địa chỉ / Tên đơn vị	Số CP năm giữ	Tỷ lệ %	Chức vụ
1	Nguyễn Minh Đồng	030066007068	Phường Phú Hòa – Thủ Dầu Một – Bình Dương	20.000	0,12%	Chủ tịch
2	Quảng Văn Việt Cường	074070000851	Phường Phú Hòa – Thủ Dầu Một – Bình Dương	-	-	Phó Chủ tịch
			Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp- CTCP			Phó Tổng giám đốc
			Cty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (IJC)			Phó Chủ tịch HĐQT
			Cty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương			Thành viên HĐQT
			CT CP Công nghệ và Truyền thông Việt Nam			Thành viên HĐQT
3	Huỳnh Vĩnh Thành	280572149	Phường Định Hòa, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương			Thành viên HĐQT (Không điều hành)
			Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (Beccamex BCE)			Thành viên HĐQT
4	Nguyễn Khánh Quang	079084032228	391/6A CMT8, Hiệp Thành, TDM, Bình Dương			Thành viên HĐQT – (Không điều hành)
5	Phạm Việt Yên	074181009165	Lô I38 Lý Thái Tổ, P. Hòa Phú, TP. TDM, Bình Dương	-	-	Thành viên HĐQT (độc lập)

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

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2023, HĐQT đã tiến hành 04 phiên họp nhằm thông qua phương án kinh doanh cũng như chỉ đạo thực hiện các hoạt động Công ty, cụ thể như sau:

- Thông qua giá trị xây dựng thực tế tại lô đất F5, F6 (Green Pearl) thuộc KLH CN-DV-ĐT Bình Dương, chuyển giao cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.
- Chỉ đạo và tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
- Triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
- Thông qua kết quả kinh doanh năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023. Thông qua danh mục và nội dung cơ bản của dự thảo tài liệu ĐHCĐ thường niên năm 2023.
- Thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ước thực hiện năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024.

d. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty và tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm.

STT	Họ tên	Chức vụ	Chứng chỉ quản trị	Tham gia trong năm
1	Nguyễn Minh Đồng	Chủ tịch	x	
2	Quảng Văn Viết Cường	Phó Chủ tịch	x	
3	Huỳnh Vĩnh Thành	Thành viên	x	
4	Nguyễn Khánh Quang	Thành viên	x	
5	Phạm Viết Yên	Thành viên	x	

2. Ban kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Họ tên	Số CMND	Địa chỉ	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ %	Ghi chú
1	Nguyễn Hải Hoàng	074091001527	Phường Phú Thọ, Thủ Dầu Một, Bình Dương			Trưởng ban
2	Lê Thị Thùy Dương	280930801	Phường Hiệp Thành - Thủ Dầu Một - Bình Dương			Thành viên
3	Huỳnh Thị Quế Anh	074184001145	Phường Phú Lợi - Thủ Dầu Một - Bình Dương			Thành viên

b. Hoạt động của Ban kiểm soát

- Kiểm tra giám sát việc thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết của Hội đồng quản trị;
- Kiểm tra giám sát việc tổ chức điều hành của Ban Tổng Giám Đốc;
- Kiểm tra báo cáo tài chính quý, năm của Công ty.

Từng thành viên Ban kiểm soát đã thực hiện tốt nhiệm vụ được phân công, đảm bảo hiệu quả công tác kiểm tra, giám sát.

- HĐQT đã thực hiện tốt vai trò giám sát hoạt động của Ban điều hành, tiến hành các cuộc họp, kịp thời chỉ đạo chiến lược hoạt động của Ban điều hành thông qua việc ban hành các Nghị quyết đúng chức năng và thẩm quyền của Hội đồng quản trị quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.
- HĐQT, Ban tổng giám đốc đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ được giao theo Điều lệ của Công ty, luôn đảm bảo các Nghị quyết được triển khai đúng kế hoạch và mục tiêu của Công ty.
- Công ty luôn tuân thủ theo đúng quy định về chế độ báo cáo về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán theo quy định của pháp luật.
- Trong năm 2023, BKS không nhận được kiến nghị nào từ phía cổ đông.

- Trong năm 2023, BKS đã tổ chức 3 cuộc họp với các nội dung như sau:
 - Thông qua báo cáo tình hình và kết quả hoạt động trong năm 2022 làm cơ sở báo cáo ĐHCĐ thường niên năm 2023;
 - Xây dựng kế hoạch làm việc của BKS trong năm 2023. Đánh giá KQKD 6 tháng và tình hình tài chính bán niên năm 2023 của UDJ;
 - Giám sát HĐQT trong việc triển khai các nội dung đã thông qua tại Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2023.

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

a. Lương thưởng, thù lao:

Hội đồng quản trị:

ĐVT: Ngân đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao năm 2022	Cộng
1	Nguyễn Minh Đồng	Chủ tịch	475.200	237.600	104.766	817.566
2	Quảng Văn Viết Cương	Phó chủ tịch			83.813	83.813
3	Huỳnh Vĩnh Thành	Thành viên			73.336	73.336
4	Nguyễn Khánh Quang	Thành viên			0	0
5	Phạm Viết Yên	Thành viên			73.336	73.336
6	Lê Đức Thịnh	Thành viên nhiệm kỳ 2022 – 2027 Miễn nhiệm ngày 20/04/2023			73.336	73.336
Tổng cộng			475.200	237.600	408.587	1.121.387

Ban Tổng giám đốc

ĐVT: Ngân đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Cộng
1	Huỳnh Gia Đạt	Tổng giám đốc	442.800	318.799	761.599
2	Nguyễn Phạm Văn Khoa	Kế toán trưởng	329.040	242.439	571.479
Tổng cộng			771.840	561.238	1.333.078

Ban kiểm soát:

ĐVT: Ngân đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao năm 2022	Cộng
1	Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng Ban			73.336	73.336
2	Huỳnh Thị Quế Anh	Thành viên			47.145	47.145
3	Lê Thị Thùy Dương	Thành viên			47.145	47.145
Tổng cộng					167.626	167.626

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan: Không có

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ và người có liên quan:

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH*; ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ Trụ sở chính / Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Tổng Công ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp - CTCP	Cổ đông lớn, Công ty mẹ, tổ chức có liên quan đến người nội bộ	3700145020; 16/03/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương	Số 8, đường Hùng Vương, P. Hòa Phú, TDM, Bình Dương	Ngày 29/12/2023	Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT/2022 của HĐQT ngày 26/07/2022	Hợp đồng số: 28A/11/2023/HĐTV/HĐ ngày 28/11/2023 Thanh lý và nhận hoàn trả chi phí xây dựng các hạng mục dự án Lake View 50.670.142.936 đ
2	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty cùng tập đoàn	370221330; 30/06/2017 tại Sở KH&ĐT Bình Dương	Khu Gò Cát, Phường Lái Thiêu, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Ngày 10/04/2023		Hợp đồng số: 696/2023/HĐ-KSK-BIH ngày 24/02/2023 Phí dịch vụ khám sức khỏe cho CBNV công ty 58.637.000 đồng
3	Công ty Cổ phần Công nghệ & truyền thông Việt Nam	Tổ chức có liên quan đến người nội bộ	3700861497; 10/04/2017; Sở KH&ĐT Bình Dương	21 VSIP II, đường số 1, KCN Việt Nam - Singapore II, P. Hòa Phú, TDM, Bình Dương.	Ngày 01/01/2023-31/12/2023		Hợp đồng số: 890/HDDV-VNTT ngày 23/03/2012 Phí dịch vụ internet, điện thoại 26.333.644 đồng

VI. Báo cáo tài chính**1. Ý kiến kiểm toán**

Số: 1.0231/24/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 27 tháng 02 năm 2024, từ trang 05 đến trang 26 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

ĐÃ KÝ

ĐÃ KÝ

Lê Thị Thu Hiền**Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0095-2023-008-1

Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2024

Phan Vũ Công Bá**Kiểm toán viên**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0197-2023-008-1

2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		330.467.058.405	318.646.941.529
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.267.250.435	6.614.243.074
1. Tiền	111		2.267.250.435	1.614.243.074
2. Các khoản tương đương tiền	112			5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	
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		-	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		136.725.609.277	115.920.500.575
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		1.000.000	
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3	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		-	
IV. Hàng tồn kho	140		191.434.857.778	196.041.538.337
1. Hàng tồn kho	141	V.4	191.434.857.778	196.041.538.337
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		39.340.915	70.659.543
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			1.963.336
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152			30.071.734

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.9	39.340.915	38.624.473
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	
B-	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		190.343.260.576	232.051.570.974
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210			
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	
6.	Phải thu dài hạn khác	216		-	
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	
II.	Tài sản cố định	220		6.048.877.576	6.261.702.328
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	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		-	
III.	Bất động sản đầu tư	230		-	-
-	Nguyên giá	231		-	
-	Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		184.294.383.000	225.777.415.715
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.6	184.294.383.000	225.777.415.715
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	
VI.	Tài sản dài hạn khác	260			12.452.931
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261			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		-	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		520.810.318.981	550.698.512.503
C -	NỢ PHẢI TRẢ	300		285.243.067.837	305.797.708.181
I.	Nợ ngắn hạn	310		149.594.670.837	292.190.311.181
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.7a	54.213.534.175	179.785.438.307
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.8	74.490.799.430	103.232.874.180
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	4.865.797.865	1.628.011.755
4.	Phải trả người lao động	314			221.024.445
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315		50.000.000	50.000.000
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10	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.11	2.173.640.192	1.825.673.824

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	
II.	Nợ dài hạn	330		135.648.397.000	13.607.397.000
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	V.7b	135.648.397.000	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		-	
D -	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		235.567.251.144	244.900.804.322
I.	Vốn chủ sở hữu	410		235.567.251.144	244.900.804.322
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.12	165.000.000.000	165.000.000.000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		165.000.000.000	165.000.000.000
-	Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412	V.12	9.946.177.034	9.946.177.034
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	
5.	Cổ phiếu quỹ	415		-	
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.12	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.12	21.085.902.774	35.094.622.556
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6.476.033.763	35.094.622.556
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		14.609.869.011	
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	
1. Nguồn kinh phí	431		-	
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		520.810.318.981	550.698.512.503

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	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		83.767.107.212	86.646.909.084
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	60.256.270.855	42.989.316.509
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		23.510.836.357	43.657.592.575
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	97.323.777	744.746.213
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	188.554.438	
Trong đó: chi phí lãi vay	23			
8. Chi phí bán hàng	25			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.957.771.932	5.455.681.139
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.461.833.764	38.946.657.649
11. Thu nhập khác	31			
12. Chi phí khác	32		34.100.000	47.801.691
13. Lợi nhuận khác	40		(34.100.000)	(47.801.691)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18.427.733.764	38.898.855.958
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.9	3.817.864.753	7.731.078.599
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>14.609.869.011</u>	<u>31.167.777.359</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	<u>841</u>	<u>1.738</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6	<u>841</u>	<u>1.738</u>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
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.5	212.824.752	212.824.752
- Các khoản dự phòng	03			
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(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.9	(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.11, V.12	(2.145.455.821)	(2.377.025.719)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		5.886.680.653	(326.565.867)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
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.3; VI.3	107.176.708	736.983.562
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		107.176.708	736.983.562
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn 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	V10, V.12	(10.340.850.000)	(21.271.150.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(10.340.850.000)	(21.271.150.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(4.346.992.639)	(20.860.732.305)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	6.614.243.074	27.474.975.379
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	2.267.250.435	6.614.243.074



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

a. 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 xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và 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. Đối với các dự án kinh doanh bất động sản thì chu kỳ sản xuất kinh doanh theo thời gian quy định tại phương án kinh doanh.

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

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

6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 15 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 16 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

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản 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 sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) 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.

4. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

5. Chi phí trả trước

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

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

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 40
Máy móc và thiết bị	06 - 07
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05

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

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

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

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

8. **Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

9. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Tiền lãi

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

11. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

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

12. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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

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

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

13. Bên liên quan

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

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

14. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</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
Cộng	<u>2.267.250.435</u>	<u>6.614.243.074</u>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu bên liên quan	<u>50.670.142.936</u>	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	50.670.142.936	-
Phải thu các khách hàng khác	<u>80.362.135.924</u>	<u>106.773.075.974</u>
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
Cộng	<u>131.032.278.860</u>	<u>106.773.075.974</u>

3. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</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 quỹ ngắn hạn	311.495	-	310.872	-
Tạm ứng	-	-	378.037.768	-

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	Các khoản phải thu ngắn hạn khác	229.779.929	-	273.861.665
Cộng	5.692.330.417	-	9.147.424.601	-

4. Hàng tồn kho

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang.

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	Dự án Green Pearl	180.263.962.538	-	179.953.441.400
Dự án Nhà ở công nhân Bàu Bàng	11.170.895.240	-	16.088.096.937	-
Cộng	191.434.857.778	-	196.041.538.337	-

5. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	Nguyên giá				
Số đầu năm	8.799.523.183	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	12.503.823.899
Số cuối năm	8.799.523.183	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	12.503.823.899
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	286.533.300	1.812.883.046	1.231.372.845	186.470.250	3.517.259.441
Chờ thanh lý	-	106.666.666	-	366.907.909	473.574.575
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	2.537.820.855	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	6.242.121.571
Khấu hao trong năm	212.824.752	-	-	-	212.824.752
Số cuối năm	2.750.645.60	1.919.549.71	1.231.372.84	553.378.15	6.454.946.32
Số cuối năm	7	2	5	9	3
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	6.261.702.328	-	-	-	6.261.702.328
Số cuối năm	6.048.877.57	-	-	-	6.048.877.57
Số cuối năm	6	-	-	-	6
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

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

	Số cuối năm		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	-



	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
				0
Cộng	184.294.383.000	-	225.777.415.71	5

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

7. Phải trả người bán

1. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	51.244.271.249	175.506.855.891
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	39.469.487.728	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
Phải trả các nhà cung cấp khác	2.969.262.926	4.278.582.416
Cộng	54.213.534.175	179.785.438.307

2. Phải trả người bán dài hạn

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

3. Phải trả người bán quá hạn

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

8. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Trần Thị Kim Ánh	-	13.696.000.000
Ông Nguyễn Thế Anh	30.570.514.000	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	33.561.285.230	31.099.285.230
Cộng	74.490.799.430	103.232.874.180

9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	4.131.651.005	-	4.131.651.005	-
Thuế thu nhập	1.513.566.463	-	3.484.920.439	(4.268.940.631)	729.546.271	-

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
doanh nghiệp (*)						
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)	-	-
Cộng	1.628.011.755	38.624.473	8.474.177.238	(5.237.107.570)	4.865.797.865	39.340.915

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 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)
Cộng	3.484.920.439

Thuế giá trị gia tăng

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

- Quyền sử dụng đất	Không chịu thuế
- Tiền nước	5%
- Các mặt hàng khác	
• Từ ngày 01/01/2023 đến 30/6/2023	10%
• Từ ngày 01/7/2023 đến 31/12/2023 áp dụng theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 của Chính phủ hàng hóa dịch vụ có các loại thuế suất khác nhau	8% hoặc 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	18.427.733.764 1	38.898.855.958
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	661.590.000 00	579.550.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	19.089.323.764 21	39.478.405.958
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20% 2%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	3.817.864.753	7.895.681.192
Điều chỉnh thuế Thu nhập doanh nghiệp của các năm trước	-	(164.602.593)
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	3.817.864.753	7.731.078.599

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.

10. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả bên liên quan	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 - lãi chậm trả cổ tức	188.554.438	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	2.672.844.737	5.447.288.670
Kinh phí công đoàn	42.743.498	43.077.999
Các khoản nhận ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	441.500.000	3.373.911.250
Cổ tức phải trả	1.104.524.425	934.874.425
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.084.076.814	1.095.424.996
Cộng	13.800.899.175	5.447.288.670

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

11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.825.673.824	1.643.817.625
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1.558.388.868	1.599.301.199
Chi quỹ	(1.210.422.500)	(1.417.445.000)
Số cuối năm	2.173.640.192	1.825.673.824

12. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<u>Vốn góp của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	165.000.000.000	9.946.177.034	30.062.101.136	32.733.630.711	237.741.908.881
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	31.167.777.359	31.167.777.359

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	4.797.903.596	(6.397.204.795)	(1.599.301.199)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	(21.450.000.000)	(21.450.000.000)
Thù lao Hội đồng quản trị, thường Ban điều hành trong năm trước	-	-	-	(959.580.719)	(959.580.719)
Số dư cuối năm trước	165.000.000.000	9.946.177.034	34.860.004.732	35.094.622.556	244.900.804.322
Số dư đầu năm nay	165.000.000.000	9.946.177.034	34.860.004.732	35.094.622.556	244.900.804.322
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	14.609.869.011	14.609.869.011
Trích lập các quỹ năm nay	-	-	4.675.166.604	(6.233.555.472)	(1.558.388.868)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	(21.450.000.000)	(21.450.000.000)
Thù lao Hội đồng quản trị, thường Ban điều hành trong năm nay	-	-	-	(935.033.321)	(935.033.321)
Số dư cuối năm nay	165.000.000.000	9.946.177.034	39.535.171.336	21.085.902.774	235.567.251.144

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	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
Cộng	165.000.000.000	165.000.000.000

3. Cổ phiếu

	Số cuối năm	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 đang lưu hành	16.500.000	16.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.500.000	16.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

4. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 số 01/NQ/ĐHĐCĐ/2023 ngày 20 tháng 4 năm 2023 như sau:

	VND
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	4.675.166.604
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.558.388.868
• Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	623.355.547
• Thưởng Ban điều hành	311.677.774
• Chia cổ tức cho các cổ đông	21.450.000.000

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán bất động sản	37.635.340.907	86.590.909.084
Doanh thu khác	46.131.766.305	56.000.000
Cộng	<u>83.767.107.212</u>	<u>86.646.909.084</u>

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

Trong năm, Công ty phát sinh giao dịch chuyển nhượng chi phí xây dựng hạng mục công trình dự án Lake View cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP số tiền là 46.063.766.305 VND (năm trước không phát sinh).

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của thành phẩm bất động sản đã bán	18.773.238.140	42.989.316.509
Giá vốn khác	41.483.032.715	-
Cộng	<u>60.256.270.855</u>	<u>42.989.316.509</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	95.121.913	739.394.521
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	2.201.864	5.351.692
Cộng	<u>97.323.777</u>	<u>744.746.213</u>

4. Chi phí tài chính

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

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	3.898.489.717	3.952.878.213
Chi phí vật liệu, đồ dùng quản lý	83.093.548	127.656.023
Chi phí khấu hao tài sản cố định	212.824.752	212.824.752

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế, phí và lệ phí	10.474.000	8.640.363
Chi phí dịch vụ mua ngoài	358.495.291	400.683.941
Các chi phí khác	394.394.624	752.997.847
Cộng	<u>4.957.771.932</u>	<u>5.455.681.139</u>

6. Lãi trên cổ phiếu

1. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.609.869.011	31.167.777.359
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(730.493.000)	(1.558.389.000)
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và trích thưởng Ban điều hành	-	(935.033.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	13.879.376.011	28.674.355.359
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	16.500.000	16.500.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>841</u>	<u>1.738</u>

2. Thông tin khác

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

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	83.093.548	127.656.023
Chi phí nhân công	3.922.249.717	3.952.878.213
Chi phí khấu hao tài sản cố định	212.824.752	212.824.752
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.498.188.248	38.217.595.035
Chi phí khác	404.868.624	761.638.210
Cộng	<u>19.121.224.889</u>	<u>43.272.592.233</u>

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 và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Minh Đồng - Chủ tịch HĐQT	817.566.000	832.364.240
Ông Huỳnh Gia Đạt - Tổng Giám đốc	761.599.000	692.076.000
Ông Nguyễn Phạm Văn Khoa - Kế toán trưởng	571.479.000	584.952.000
Ông Quảng Văn Viết Cương - Phó Chủ tịch HĐQT	83.813.000	107.516.000
Bà Phạm Viết Yên - Thành viên HĐQT	73.336.000	75.261.000
Ông Nguyễn Hoàn Vũ - Thành viên HĐQT	-	86.013.000
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc - Thành viên HĐQT	-	75.261.000
Ông Lê Đăng Khoa - Thành viên HĐQT	-	75.261.000
Ông Huỳnh Vĩnh Thành - Thành viên HĐQT	73.336.000	-
Ông Lê Đức Thịnh - Thành viên HĐQT	73.336.000	-
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Trưởng Ban kiểm soát	-	75.261.000
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng Ban kiểm soát	73.336.000	-
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên Ban kiểm soát	47.145.000	48.382.000
Bà Lê Thị Thùy Dương - Thành viên Ban kiểm soát	47.145.000	48.382.000
Cộng	2.622.091.000	2.700.729.240

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 Vật liệu Xây dựng Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	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 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

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	mẹ 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 Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	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 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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP		
Mua dịch vụ	25.129.440	81.453.360
Chia cổ tức	10.939.500.000	10.939.500.000
Lãi chậm trả cổ tức	188.554.438	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex		
Phí dịch vụ	58.637.000	46.310.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Phí dịch vụ	23.939.676	26.200.216
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.2, V.7a, V.7b và V.10.

2. Thông tin về bộ phận

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

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

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

Bình Dương, ngày 20 tháng 03 năm 2024

Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty

Tổng Giám đốc

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT



HUỲNH GIA ĐẠT

