



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 2024

BECAMEX UDJ



BÌNH DƯƠNG, THÁNG 03 NĂM 2025

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 14/BC - UDJ/2025

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bình Dương, ngày 17 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
Năm 2024

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

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **Công ty Cổ phần 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 12 tháng 06 năm 2024.
- Vốn điều lệ: 165.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 165.000.000 đồng
- 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.
- Số điện thoại: 0274.3816661 – 0274.3816681
- Số 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 09 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:
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

- **Chi tiết: 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.**
(Trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).
- **Chuẩn bị mặt bằng;**
Chi tiết: San lấp mặt bằng.
(Trừ dịch vụ nổ mìn).
- **Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;**
Chi tiết: Mua bán mủ cao su nguyên liệu.
(Trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).
- **Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;**
Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.
(Trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).
- **Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;**
Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất các loại.
(Trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).
- **Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội);**
Chi tiết: Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác.
- **Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;**
Chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; môi giới bất động sản; quản lý bất động sản; quảng cáo bất động sản; định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản.
(Trừ dịch vụ đấu giá tài sản).
- **Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;**
Chi tiết: Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình dân dụng - 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.

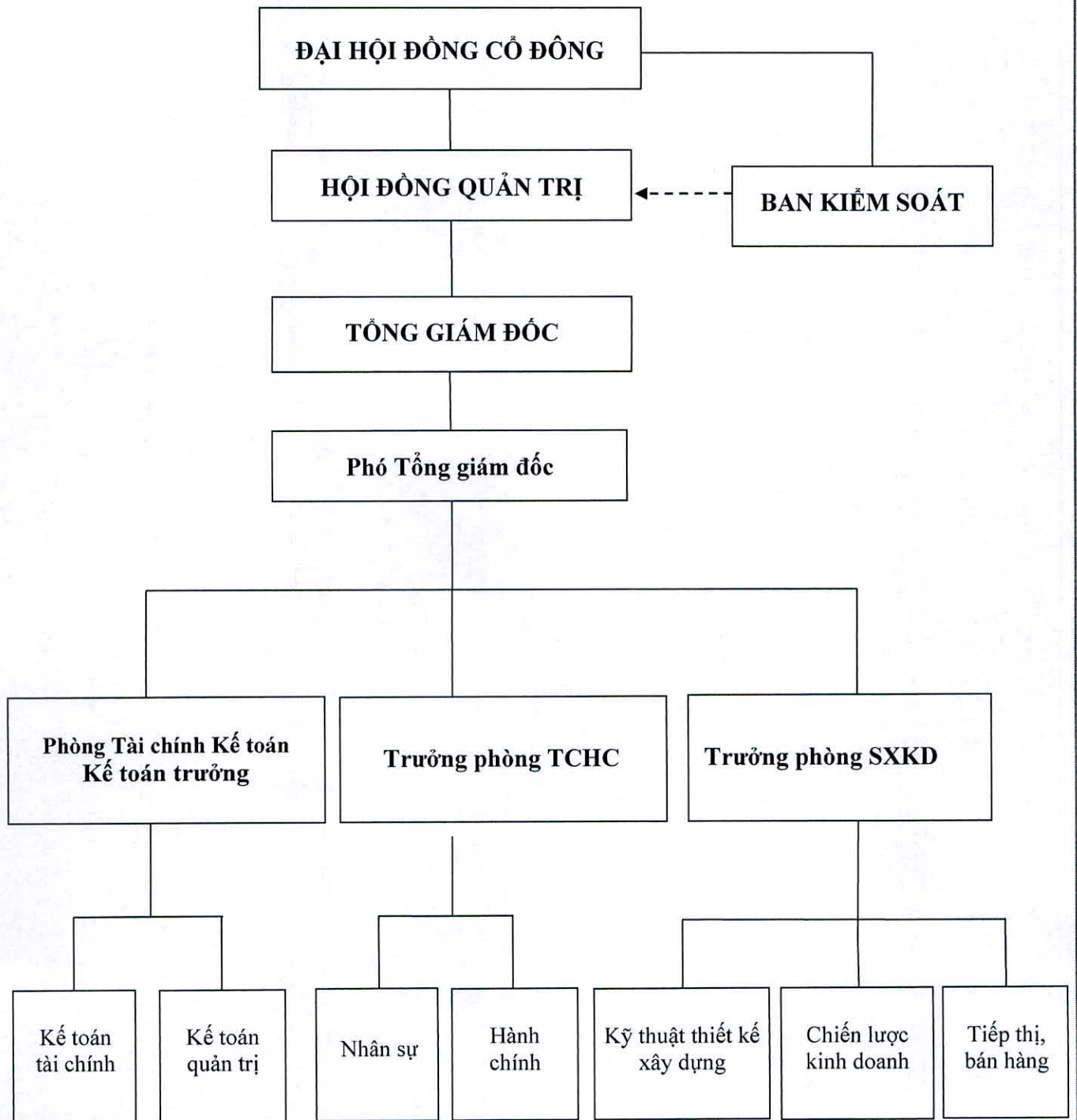
(Trừ dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải).

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao.
 - Xây dựng nhà để ở;
Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.
 - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
Chi tiết: Xây dựng công trình công trình kỹ thuật hạ tầng.
 - Xây dựng nhà không để ở.
 - Xây dựng công trình đường sắt.
 - Xây dựng công trình đường bộ;
Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông
 - Xây dựng công trình công ích khác.
Chi tiết: 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

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

Sơ đồ tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý



4. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

- 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 sản xuất kinh doanh

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

ĐVT: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu | Thực hiện 2024 | Kế hoạch 2024 | Thực hiện 2023 | %TH/KH 2024 | % TH 2024/2023 |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|-------------|----------------|
| Tổng doanh thu | 42,82 | 93,57 | 83,86 | 46% | 51% |
| Lợi nhuận trước thuế | 8,64 | 16,36 | 18,42 | 53% | 47% |
| Lợi nhuận sau thuế | 6,78 | 12,96 | 14,61 | 52% | 46% |
| Trích lập các quỹ (28%) | 1,90 | 3,63 | 2,92 | | |
| Lợi nhuận sau trích lập (1) | 4,88 | 9,33 | 11,69 | | |
| Tỷ lệ cổ tức đạt được trong kỳ | 2,96% | 6% | 7% | 49% | 42% |
| Lợi nhuận còn lại các năm chuyển sang (2) | 7,09 | | 6,47 | | |
| Tổng cộng lợi nhuận còn lại sau thuế (1) + (2) | 11,97 | 9,33 | 18,16 | | |
| Tỷ lệ chia cổ tức (dự kiến) | 5% | 6 % | 6% | 100% | 83% |

2. Tổ chức và 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 2024 Công ty có 14 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 15 nhân viên). Trong đó trình độ Đại học chiếm 71,43%, Cao đẳng và Trung cấp chiếm 7,14% và trình độ Khác chiếm 21,43%.

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

- a) Các khoản đầu tư lớn:

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 | 3.307,08 | - | 2.811,97 |
| 2 | Giai đoạn II | 3.056,21 | 27 | 2.249,99 | 806,22 | 806,22 |
| ++ | Tổng cộng | 9.175,26 | 78 | 5.557,07 | 806,22 | 3.618,19 |

- Kết quả bán hàng thực hiện trong năm 2024:
- Doanh thu bán hàng theo tiến độ thực hiện trong năm 2024 như sau:

ĐVT: Tỷ đồng

| STT | Diễn giải | Số lượng căn | Tổng doanh thu (Tỷ đồng) | Tổng giá vốn (Tỷ đồng) | Lợi nhuận gộp (Tỷ đ) | Lợi nhuận bình quân |
|-----|------------------|--------------|--------------------------|------------------------|----------------------|---------------------|
| 1 | Giai đoạn 1 | 3 | 16,97 | 14,87 | 2,11 | 0,70 |
| 2 | Giai đoạn 2 | 1 | 5,91 | 5,36 | 0,54 | 0,54 |
| | Tổng cộng | 4 | 22,88 | 20,23 | 2,65 | |

- Giá trị SXKD dở dang đến 31/12/2024: 160,20 tỷ đồng

ĐVT: 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 | 180,26 | | 0,93 | 20,99 | 160,2 | - |

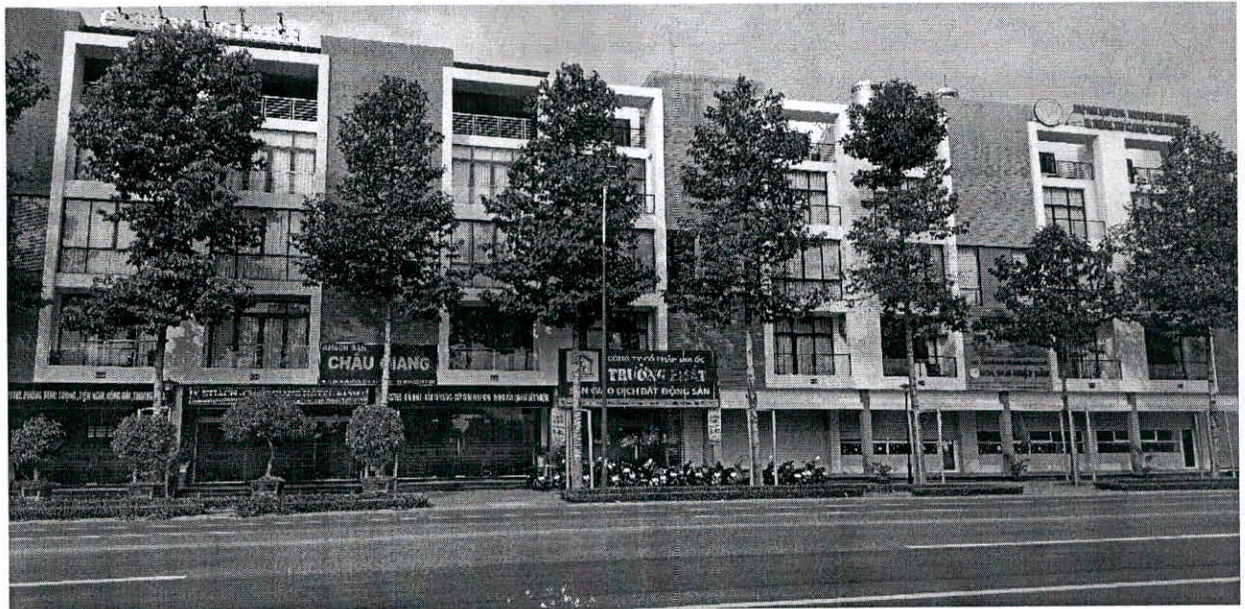
- Sản phẩm tồn kho đến 31/12/2024:

ĐVT: 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 (tính đến 31/12/2024):**

- + Quyết định 3193/QĐ-UBND phê duyệt QH 1/500 cục bộ: Hiện IDC là chủ đầu tư.
- + Giấy chứng nhận QSDĐ: Các bên liên quan đang làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Tổng Công ty Becamex IDC sang Becamex UDJ.
- + Phương hướng: Trên cơ sở có giấy CN.QSDĐ, đơn vị tiến hành chuẩn bị để hoàn thiện hồ sơ pháp lý để ra giấy chứng nhận cho khách hàng (dự kiến trong năm 2025).



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

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

Qui mô diện tích 63.633 m² - 92 căn biệt thự cao cấp



* **Tình hình thực hiện dự án Lake View:** Hiện hai bên (Tổng Công Ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp – CTCP và Công ty cổ phần Phát Triển Đô Thị) đã thanh lý hợp đồng và bàn giao lại một phần cho Tổng Công Ty IDC quản lý, lý do còn tồn tại 02 khách hàng của UDJ mà các bên còn đang làm việc để thống nhất (*Cụ thể 01 trường hợp UDJ đã hạch toán và phân chia lợi nhuận; 01 trường hợp theo tiến độ hợp đồng; cả 02 khách hàng đều nộp tiền trên 92%/GTHĐ*). Vấn đề này có thể xảy ra một trong hai trường hợp đòi hỏi các bên liên quan cũng như hội nghị phải xem xét:

+ **Trường hợp 01:** Do điều kiện khách quan và chủ trương chung, đòi hỏi hai bên phải thanh lý hợp đồng, trên tinh thần Tổng Công Ty sẽ tiếp nhận và kế thừa toàn bộ dự án Lake View trong đó bao gồm tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng đối với 02 khách hàng (Công ty TNHH BeGa và 01 cá nhân) mà trước đây Công Ty cổ phần Phát Triển Đô Thị (UDJ) đã ký bán và hạch toán; về phần của mình Becamex UDJ sẽ hạch toán giảm ngược lại các chỉ tiêu về Doanh thu, Lợi nhuận, Thuế và các bút toán liên quan khác...

+ **Trường hợp 02:** Nếu trong quá trình thực hiện, giữa các bên chưa có sự thống nhất và có sự khác biệt như ban đầu, đòi hỏi đơn vị (Becamex UDJ) phải có trách nhiệm giải quyết toàn bộ về quyền và nghĩa vụ liên quan đến 02 khách hàng trên mà không có sự chia xẻ giải quyết của Tổng Công Ty IDC, trong trường hợp này Công ty cổ phần Phát Triển Đô Thị sẽ trình Đại hội đồng cổ đông xem xét giải quyết theo đúng các trình tự, thủ tục quy định trên cơ sở phải đảm bảo tính pháp lý cao nhất.

• **Dự án NOCN – Bàu Bàng:**

- **Tình hình xây dựng và bàn giao nhà (Tính đến ngày 31/12/2024):**

| 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 2024 | | |
|-----|------------------|-----------------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| | | Diện tích đất (m2) | 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 31/12/2024 (Block) |
| 1 | Lô A 52 | 17.710 | 58 | | | | |
| 2 | Lô A 53 | 13.774 | 42 | | | | |
| 3 | Lô A 51 | 17.710 | 56 | 04 | - | 03 | 01 |
| 4 | Lô A 50 | 13.774,4 | 42 | 01 | - | 01 | - |
| | Tổng cộng | 62.968,4 (M2) | 198 (Block) | 05 | - | 04 | 01 |

- Doanh thu bán hàng thực hiện trong năm 2024 như sau:

ĐVT: 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 | 3 | 14,83 | 6,37 | 4,46 | 1,49 |
| 4 | Lô A 50 | 1 | 4,96 | 2,40 | 2,56 | 2,56 |
| | Tổng cộng | 4 | 19,79 | 8,77 | 11,02 | |

- Chi phí SXKD.DD đến ngày 31/12/2024: 2,40 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 sẽ tiến hành kiểm tra hạ tầng và công việc khác để tiến hành cấp sổ đợt tiếp theo (dự kiến bàn giao sổ trong năm 2025).

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

| Chỉ tiêu | Năm 2023 | Năm 2024 | % tăng , giảm |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Tổng giá trị tài sản | 520.810.318.981 | 440.373.183.557 | -15,44% |
| Doanh thu thuần | 83.767.107.212 | 42.732.464.207 | -48,99% |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 18.461.833.764 | 8.682.726.933 | -52,97% |
| Lợi nhuận khác | (34.100.000) | (40.896.297) | 19,93% |
| Lợi nhuận trước thuế | 18.427.733.764 | 8.641.830.636 | -53,10% |
| Lợi nhuận sau thuế | 14.609.869.011 | 6.777.210.849 | -53,61% |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 67,76% | 121,73% | 79,65% |

b/ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| Chỉ tiêu | Năm 2023 | Năm 2024 | Ghi chú |
|-------------------------------------------|----------|----------|---------|
| <i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i> | | | |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn: | 2,21 | 1,91 | |
| + Hệ số thanh toán nhanh: | 0,93 | 0,67 | |
| <i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i> | | | |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản: | 0,55 | 0,47 | |
| + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu: | 1,21 | 0,90 | |
| <i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i> | | | |
| + Vòng quay hàng tồn kho: | 0,31 | 0,16 | |

| | | | |
|------------------------------------------------------------|-------|--------|--|
| + Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân: | 0,16 | 0,10 | |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần: | 0,17 | 0,16 | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu: | 0,062 | 0,0293 | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản: | 0,028 | 0,015 | |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần: | 0,22 | 0,20 | |

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

| a. Cổ phần | Năm 2023 | Năm 2024 |
|---------------------------------|----------------------|-----------------|
| 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 lớn và cổ đông nhỏ

Tại thời điểm 25/09/2024

| 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 $< 5\%$ | 836 | 8.085.000 | 49,00% |
| Tổng cộng | | 837 | 16.500.000 | 100% |

- Cổ đông sáng lập

Cơ cấu cổ đông góp vốn sáng lập tại thời điểm 25/09/2024

| 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 25/09/2024

| 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 | 835 | 8.084.960 | 49,00% |
| Tổng cộng | | 837 | 16.500.000 | 100% |

- Cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài:

Tại thời điểm 25/09/2024

| STT | Tên cổ đông | Số lượng cổ đông | Số cổ phần năm giữ | Tỷ lệ nắm giữ |
|------------------|--------------------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1 | Cổ đông trong nước | 827 | 15.706.100 | 95,19% |
| 2 | Cổ đông nước ngoài | 10 | 793.900 | 4,81% |
| Tổng cộng | | 837 | 16.500.000 | 100% |

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 50%

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****a. Kinh doanh bất động sản**

ĐVT: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu | Thực hiện 2023 | Kế hoạch 2024 | Thực hiện 2024 | %TH/KH 2024 | % TH 2024/2023 |
|-------------------------|----------------|---------------|----------------|-------------|----------------|
| Nhà thương mại (căn) | - | 10 | 4 | 40% | |
| Nhà ở công nhân (Block) | 14 | 5 | 4 | 80% | 28% |
| Tổng doanh thu | 83,77 | 93,57 | 42,73 | 46% | 51% |
| Doanh thu BĐS. | 37,64 | 93,57 | 42,68 | 46% | 133% |
| Doanh thu khác | 46,13 | - | 0,05 | - | 0,1% |
| Lợi nhuận sau thuế | 14,49 | 12,96 | 6,99 | 54% | 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 | Ông Nguyễn Minh Đồng | 030066007068 | Phường Phú Hòa – Thủ Dầu Một – Bình Dương | 20.000 | 0,12% | Chủ tịch |
| 2 | Ông Quảng Văn Viết Cương | 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 (TDC) | | | Thành viên HĐQT |
| | | | CT CP Công nghệ và Truyền thông Việt Nam | | | Thành viên HĐQT |
| 3 | Ông Huỳnh Vĩnh Thành | 074075005276 | 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 (Becamex BCE) | | | Thành viên HĐQT |
| 4 | Bà Nguyễn Thị Thanh Trà | 074185001220 | 595/36 Phạm Ngũ Lão, Phường Hiệp Thành, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam | | | Thành viên HĐQT – (Không điều hành) |
| 5 | Bà Phạm Viết 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 2024, 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 kế hoạch tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.
- Thống nhất chi thưởng Tết Nguyên đán Giáp Thìn 2024 cho CBNV Công ty CP Phát triển Đô thị 02 tháng lương.
- Chỉ đạo và tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.
- Triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.
- Thống nhất thông qua việc phê duyệt mức giá trị của các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty CP Phát triển Đô thị và Người có liên quan theo quy định tại Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020; điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ/CP và Điều lệ Công ty.
- Chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A & C thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán báo cáo tài chính năm.
- Thông qua việc chi trả cổ tức năm 2023.

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 Cương | Phó Chủ tịch | x | |
| 3 | Huỳnh Vĩnh Thành | Thành viên | x | |
| 4 | Nguyen Thi Thanh Tra | Thành viên | | |
| 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 năm giữ | Tỷ lệ % | Ghi chú |
|-----|-------------------------|--------------|-------------------------------------------------|---------------------|------------|---------------|
| 1 | Nguyễn Hải Hoàng | 074091001527 | Phường Phú Thọ, Thủ Dầu Một, Bình Dương | 0 | 0 | Trưởng ban |
| 2 | Lê Thị Thùy Dương | 280930801 | Phường Hiệp Thành - Thủ Dầu Một - Bình Dương | 0 | 0 | Thành viên |
| 3 | Huỳnh Thị Quế Anh | 074184001145 | Phường Phú Lợi - Thủ Dầu Một - Bình Dương | 0 | 0 | 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 2024, BKS không nhận được kiến nghị nào từ phía cổ đông.
- Trong năm 2024, BKS đã tổ chức 2 cuộc họp với các nội dung như sau:
 - Phân tích đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh của Becamex UDJ năm 2023 và trình ĐHCĐ thường niên năm 2024 thông qua báo cáo tổng kết hoạt động của BKS;
 - Đánh giá việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, tiến độ đầu tư các dự án và tình hình tài chính tại báo cáo tài chính soát xét 6 tháng năm 2024 của Becamex UDJ.

- Giám sát HĐQT trong việc triển khai trích lập các quỹ, chi trả cổ tức cho cổ đông theo phương án phân phối lợi nhuận được ĐHCĐ thông qua, kiểm tra việc chấp hành công bố thông tin đúng theo quy định hiện hành.

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

a. Lương thưởng, thù lao:

Hội đồng quản trị:

ĐVT: Ngàn đồng

| STT | Họ tên | Chức vụ | Lương | Thưởng | Thù lao năm 2023 | Cộng |
|------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| 1 | Nguyễn Minh Đồng | Chủ tịch | 475.200 | 198.000 | 49.109 | 722.309 |
| 2 | Quảng Văn Việt Cường | Phó chủ tịch | | | 39.287 | 39.287 |
| 3 | Huỳnh Vĩnh Thành | Thành viên | | | 34.376 | 34.376 |
| 4 | Nguyễn Thị Thanh Trà | Thành viên | | | 0 | |
| 5 | Phạm Viết Yên | Thành viên | | | 34.376 | 34.376 |
| 6 | Nguyễn Khánh Quang | Thành viên nhiệm kỳ 2022 – 2027 Miễn nhiệm ngày 16/04/2024 | | | 34.376 | 34.376 |
| Tổng cộng | | | 475.200 | 198.000 | 191.524 | 864.724 |

Ban Tổng giám đốc

ĐVT: Ngàn đồng

| STT | Họ tên | Chức vụ | Lương | Thưởng | Cộng |
|------------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 1 | Huỳnh Gia Đạt | Tổng giám đốc | 442.800 | 230.156 | 672.956 |
| 2 | Nguyễn Phạm Văn Khoa | Kế toán trưởng | 329.040 | 173.625 | 502.665 |
| Tổng cộng | | | 771.840 | 403.781 | 1.175.621 |

Ban kiểm soát:

ĐVT: *Ngàn đồng*

| STT | Họ tên | Chức vụ | Lương | Thưởng | Thù lao năm 2023 | Cộng |
|------------------|-------------------|------------|-------|--------|------------------|------|
| 1 | Nguyễn Hải Hoàng | Trưởng Ban | | | 34.376 | |
| 2 | Huỳnh Thị Quế Anh | Thành viên | | | 22.099 | |
| 3 | Lê Thị Thùy Dương | Thành viên | | | 22.099 | |
| Tổng cộng | | | | | 78.574 | |

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 hợp đồng/ biên bản thông qua (nếu có) | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch |
|-----|---------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex | Công ty cùng tập đoàn | 37022133 0; 30/06/2017 tại Sở KH&ĐT Bình Dương | Khu Gò Cát, Phường Lái Thiêu, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương | Ngày 24/04/2024 | 873/2024/HĐ-KSK-BIH Nghị quyết HĐQT số: 03/NQ/HĐQT/2024 | Phí dịch vụ khám sức khỏe cho CBNV công ty năm 2024 49.208.000 đồng |
| 2 | Công ty Cổ phần Công nghệ & truyền thông Việt Nam | Tổ chức có liên quan đến người nội bộ | 37008614 97; 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 | 890/HDDV-VNTT Nghị quyết HĐQT số 03/NQ/HĐQT/2024 | Hợp đồng số: 890/HDDV-VNTT ngày 23/03/2012 Phí dịch vụ internet, điện thoại 20.650.445 đồng |
| 3 | Công ty Cổ phần Công nghệ & truyền thông Việt Nam | Tổ chức có liên quan đến người nội bộ | 37008614 97; 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 26/08/2024 | 2608/HĐ/2024/VNTT-UDJ Nghị quyết HĐQT số 03/NQ/HĐQT/2024 | Lắp đặt thiết bị điện 29.821.800 đồng |

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

Số: 1.0169/25/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

ĐÃ KÝ

Hoàng Thái Vượng
Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2129-2023-008-1
Người được ủy quyền

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

ĐÃ KÝ

Nguyễn Thị Ngọc Quỳnh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0327-2023-008-1

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

| | Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------------|--------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. | TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 250.235.202.358 | 330.467.058.405 |
| I. | Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | | 1.700.024.705 | 2.267.250.435 |
| 1. | Tiền | 111 | V.1 | 1.700.024.705 | 2.267.250.435 |
| 2. | Các khoản tương đương tiền | 112 | | | |
| 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 | | 85.876.534.741 | 136.725.609.277 |
| 1. | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.2 | 83.223.520.924 | 131.032.278.860 |
| 2. | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | | 1.000.000 |
| 3. | Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | | |
| 4. | Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | | |
| 5. | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | | |
| 6. | Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.3 | 2.653.013.817 | 5.692.330.417 |
| 7. | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | | |
| 8. | Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | | |
| IV. | Hàng tồn kho | 140 | | 162.615.115.351 | 191.434.857.778 |
| 1. | Hàng tồn kho | 141 | V.4 | 162.615.115.351 | 191.434.857.778 |
| 2. | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | | |
| V. | Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 43.527.561 | 39.340.915 |
| 1. | Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | | |
| 2. | Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | | |
| 3. | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.9 | 43.527.561 | 39.340.915 |
| 4. | Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | | |
| 5. | Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | | |

| | Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------------|----------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| B | TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 190.137.981.199 | 190.343.260.576 |
| 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 | | 5.836.052.824 | 6.048.877.576 |
| 1. | Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.5 | 5.836.052.824 | 6.048.877.576 |
| - | Nguyên giá | 222 | | 12.503.823.899 | 12.503.823.899 |
| - | Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (6.667.771.075) | (6.454.946.323) |
| 2. | Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | | |
| - | Nguyên giá | 225 | | | |
| - | Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | | |
| 3. | Tài sản cố định vô hình | 227 | | | |
| - | Nguyên giá | 228 | | | |
| - | Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | | |
| 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 | 184.294.383.000 |
| 1. | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | V.6 | 184.294.383.000 | 184.294.383.000 |
| 2. | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | | |
| 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 | | 7.545.375 | |
| 1. | Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 7.545.375 | |
| 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 | | 440.373.183.557 | 520.810.318.981 |

| | Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C | NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 209.097.511.085 | 285.243.067.837 |
| I. | Nợ ngắn hạn | 310 | | 130.793.997.874 | 149.594.670.837 |
| 1. | Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.7a | 84.087.427.385 | 54.213.534.175 |
| 2. | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.8 | 36.303.174.430 | 74.490.799.430 |
| 3. | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.9 | 493.327.823 | 4.865.797.865 |
| 4. | Phải trả người lao động | 314 | | 211.697.435 | |
| 5. | Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | | 50.000.000 | 50.000.000 |
| 6. | Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | | |
| 7. | Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | | |
| 8. | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | | |
| 9. | Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.10 | 7.710.997.158 | 13.800.899.175 |
| 10. | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | | | |
| 11. | Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | | |
| 12. | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | V.11 | 1.937.373.643 | 2.137.640.192 |
| 13. | Quỹ bình ổn giá | 323 | | | |
| 14. | Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | | |
| II. | Nợ dài hạn | 330 | | 78.303.513.211 | 135.648.397.000 |
| 1. | Phải trả người bán dài hạn | 331 | V.7b | 78.303.513.211 | 135.648.397.000 |
| 2. | Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | | |
| 3. | Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | | |
| 4. | Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | | |
| 5. | Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | | |
| 6. | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | | |
| 7. | Phải trả dài hạn khác | 337 | | | |
| 8. | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | | | |
| 9. | Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | | |
| 10. | Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | | |
| 11. | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | | |
| 12. | Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | | |
| 13. | Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | | |

| | Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|------------------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| D. | VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 231.275.672.472 | 235.567.251.144 |
| I. | Vốn chủ sở hữu | 410 | | 231.275.672.472 | 235.567.251.144 |
| 1. | Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | V.12 | 165.000.000.000 | 165.000.000.000 |
| - | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 165.000.000.000 | 165.000.000.000 |
| - | Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | | |
| 2. | Thặng dư vốn cổ phần | 412 | V.12 | 9.946.177.034 | 9.946.177.034 |
| 3. | Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | | |
| 4. | Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | | |
| 5. | Cổ phiếu quỹ | 415 | | | |
| 6. | Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | | |
| 7. | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | | |
| 8. | Quỹ đầu tư phát triển | 418 | V.12 | 42.457.145.138 | 39.535.171.336 |
| 9. | Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | | |
| 10. | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | | |
| 11. | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | V.12 | 13.872.350.300 | 21.085.902.774 |
| - | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 7.095.139.451 | 21.085.902.774 |
| - | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | 421b | | 6.777.210.849 | |
| 12. | Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | | |
| 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 | | 440.373.183.557 | 520.810.318.981 |

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

| | Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|-----------------------|----------------------|
| I | Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. | <i>Lợi nhuận trước thuế</i> | 01 | | 8.641.830.636 | 18.427.733.764 |
| 2. | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | | |
| - | 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 | (81.171.232) | (95.121.913) |
| - | Chi phí lãi vay | 06 | | | |
| - | Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | | |
| 3. | <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i> | 08 | | 8.773.484.156 | 18.545.436.603 |
| - | Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 50.844.887.890 | (20.787.808.205) |
| - | Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 28.819.742.427 | 46.089.713.274 |
| - | Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | (69.622.339.416) | (31.381.075.189) |
| - | Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (7.545.375) | 14.416.267 |
| - | Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | | |
| - | Tiền lãi vay đã trả | 14 | | | |
| - | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | V.11 | (1.994.470.574) | (4.448.546.276) |
| - | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | | |
| - | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | V.15; V.16 | (1.405.056.070) | (2.145.455.824) |
| | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 15.408.703.038 | 5.886.680.653 |
| 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 | | | |

| | Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 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 | 81.171.232 | 107.176.708 |
| | <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i> | 30 | | 81.171.232 | 107.176.708 |
| III. | Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | | |
| 2. | Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | | |
| 3. | Tiền thu từ đi vay | 33 | | | |
| 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; V.16 | (16.057.100.000) | (10.340.850.000) |
| | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (16.057.100.000) | (10.340.850.000) |
| | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | | (567.225.730) | (4.346.992.639) |
| | Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 2.267.250.435 | 6.614.243.074 |
| | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | | |
| | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | | 1.700.024.705 | 2.267.250.435 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và 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 14 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 15 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra:

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

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

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

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Các khách hàng khác | 56.619.207.750 | 53.757.822.750 |
| Cộng | <u>83.223.520.924</u> | <u>131.032.278.860</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 | 393.543.177 | - | 743.510.785 | - |
| Thuế GTGT đầu ra cho số tiền nhận trước của khách hàng theo tiến độ thanh toán | 2.103.027.347 | - | 4.718.728.298 | - |
| Tạm ứng | 3.000.000 | - | 378.037.768 | - |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 153.443.293 | - | 230.091.424 | - |
| Cộng | <u>2.653.013.817</u> | - | <u>5.692.330.417</u> | - |

4. Hàng tồn kho

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang.

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

5. Tài sản cố định hữu hình

| | <u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u> | <u>Máy móc và thiết bị</u> | <u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u> | <u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u> | <u>Cộng</u> |
|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| 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 | <u>8.799.523.183</u> | <u>1.919.549.712</u> | <u>1.231.372.845</u> | <u>553.378.159</u> | <u>12.503.823.899</u> |
| <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 | 2.750.645.607 | 1.919.549.712 | 1.231.372.845 | 553.378.159 | 6.454.946.323 |
| Khấu hao trong năm | 212.824.752 | - | - | - | 212.824.752 |
| Số cuối năm | <u>2.963.470.359</u> | <u>1.919.549.712</u> | <u>1.231.372.845</u> | <u>553.378.159</u> | <u>6.667.771.075</u> |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Số đầu năm | 6.048.877.576 | - | - | - | 6.048.877.576 |
| Số cuối năm | <u>5.836.052.824</u> | - | - | - | <u>5.836.052.824</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | |

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng |
|-----------------------|------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------|------|
| Tạm thời chưa sử dụng | - | - | - | - | - |
| Đang chờ thanh lý | - | - | - | - | - |

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

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

7. Phải trả người bán

7a. Phải trả người bán ngắn hạn

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

7b. Phải trả người bán dài hạn

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

7c. Phải trả người bán quá hạn

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

8. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | Số đầu năm | | Số phát sinh trong năm | | Số cuối năm | |
|--------------------------------|---------------|----------|------------------------|-----------------|-------------|----------|
| | Phải nộp | Phải thu | Số phải nộp | Số đã nộp | Phải nộp | Phải thu |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 4.131.651.005 | - | 412.427.691 | (4.305.079.338) | 238.999.358 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (*) | 729.546.271 | - | 1.509.702.633 | (1.984.920.439) | 254.328.465 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm | 4.600.589 | - | 4.949.546 | (9.550.135) | - | - |

| | 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 |
| nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | | | | | | |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 39.340.915 | 509.134.124 | (513.320.770) | - | 43.527.561 |
| Các loại thuế khác | - | - | 3.000.000 | (3.000.000) | - | - |
| Cộng | 4.865.797.865 | 39.340.915 | 2.439.213.994 | (6.815.870.682) | 493.327.823 | 43.527.561 |

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

12. Vốn chủ sở hữu

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

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

| | <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 cuối năm trước | <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> |
| Số dư đầu năm nay | 165.000.000.000 | 9.946.177.034 | 39.535.171.336 | 21.085.902.774 | 235.567.251.144 |
| Lợi nhuận trong năm nay | - | - | - | 6.777.210.849 | 6.777.210.849 |
| Trích lập các quỹ | - | - | 2.921.973.802 | (3.652.467.253) | (730.493.451) |
| Chia cổ tức | - | - | - | (21.450.000.000) | (21.450.000.000) |
| Thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban điều hành | - | - | - | (438.296.070) | (438.296.070) |
| Số dư cuối năm nay | <u>165.000.000.000</u> | <u>9.946.177.034</u> | <u>42.457.145.138</u> | <u>13.872.350.300</u> | <u>231.275.672.472</u> |

12b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

12c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

12d. Phân phối lợi nhuận

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

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

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

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

Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan (năm trước phát sinh giao dịch 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).

2. Giá vốn hàng bán

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn | 81.171.232 | 95.121.913 |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn | 2.477.692 | 2.201.864 |
| Cộng | <u>83.648.924</u> | <u>97.323.777</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 | 3.875.603.495 | 3.898.489.717 |
| Chi phí vật liệu, đồ dùng quản lý | 53.266.794 | 83.093.548 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 212.824.752 | 212.824.752 |
| Thuế, phí và lệ phí | 11.979.546 | 10.474.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 380.410.666 | 358.495.291 |
| Các chi phí khác | 347.980.539 | 394.394.624 |
| Cộng | <u>4.882.065.792</u> | <u>4.957.771.932</u> |

6. Lãi trên cổ phiếu

6a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

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

6b. Thông tin khác

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

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

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

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

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

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

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| <u>Bên liên quan khác</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 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 |

Bên liên quan khác

Mối quan hệ

| | |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 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 Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - VSIP | Công ty liên kết với Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ | Công ty liên kết với Công ty mẹ |

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.2, V.7 và V.10.

2. Thông tin về bộ phận

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

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

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

Nơi nhận:

- UBCK NN
- SGD CK Hà Nội
- Lưu: VT

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC



HUỲNH GIA ĐẠT