

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
“BECAMEX UDJ”

Số: 30/CV/UDJ/2022

V/v: Công bố báo cáo tài chính  
sáu tháng đầu năm 2022

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

Bình Dương, ngày 10 tháng 08 năm 2022

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

1. Tên công ty: **Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị**
2. Mã chứng khoán: **UDJ**
3. Địa chỉ trụ sở chính: **C1-2-3 đường DT6, Khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương.**
4. Điện thoại: **0274.3816681 – 3816661** Fax: **0274.3816655**
5. Người thực hiện công bố thông tin: **Huỳnh Gia Đạt**
6. Nội dung của thông tin công bố:
  - 6.1. Báo cáo tài chính sáu tháng đầu năm 2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị được lập ngày 08/08/2022 bao gồm: BCDKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
  - 6.2. Công văn 29/CV-UDJ/2022 ngày 10/08/2021 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận 6 tháng đầu 2022 so với cùng kỳ 6 tháng đầu năm 2021.
7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: **www.becamexudj.com.vn**

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu



**HUỲNH GIA ĐẠT**

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



Số : 29/CV-UDJ/2022

(V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận 06 tháng đầu năm 2022 so với cùng kỳ 06 tháng đầu năm 2021)

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**



Bình Dương, ngày 10 tháng 08 năm 2022

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

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

- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ Báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2022 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị, được Kiểm toán soát xét bởi Công Ty TNHH Kiểm Toán và Tư vấn A&C.

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị xin giải trình về việc chênh lệch lợi nhuận sau thuế của 06 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 tăng so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

| Loại báo cáo tài chính<br>“BCTC” | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp      |                                               |                                                                                     |                         |
|----------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                  | Báo cáo tài chính<br>06 tháng đầu năm<br>2022 | Báo cáo tài chính<br>06 tháng đầu năm<br>2021 | Giá trị lợi<br>nhuận sau<br>thuế chênh<br>lệch giữa<br>6th/2022 so<br>với 6th/2021. | Tỷ lệ chênh<br>lệch (%) |
|                                  | (1)                                           | (2)                                           | (3)=(1)-(2)                                                                         | (4)=(3)/(2)             |
| Báo cáo tài chính giữa niên độ   | 21.586.737.306                                | 20.003.836.651                                | 1.582.900.655                                                                       | Tăng 8%                 |

**Nguyên nhân:** Trong 06 tháng đầu năm 2022 tình hình dịch Covid-19 đã được cải thiện, tuy nhiên ảnh hưởng của dịch vẫn còn hiện hữu, do đó việc tiêu thụ và bàn giao nhà trong kỳ có giảm so với cùng kỳ năm trước. Tuy vậy, do đơn vị kiểm soát và tiết giảm một số khoản chi phí trong giá vốn làm cho lãi gộp trong 06 tháng đầu năm cao hơn so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, dòng tiền trong kỳ cũng được cải thiện do đó không phát sinh khoản vay ngân hàng và chi phí lãi vay dẫn đến kết quả kinh doanh và lợi nhuận sau thuế có sự chênh lệch so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng !

  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**  
**HUỲNH GIA ĐẠT**

## **MỤC LỤC**

|                                                                                                                          | <b>Trang</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Mục lục                                                                                                               | 1            |
| 2. Báo cáo của Tổng Giám đốc                                                                                             | 2 - 4        |
| 3. Báo cáo kiểm toán độc lập                                                                                             | 5            |
| 4. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022                                                        | 6 - 9        |
| 5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ<br>6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 10           |
| 6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ<br>6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022           | 11 - 12      |
| 7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ<br>6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022    | 13 - 27      |
| 8. Phụ lục                                                                                                               | 28           |

\*\*\*\*\*

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700785535, đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 3 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 05 tháng 05 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

### Trụ sở chính

- Địa chỉ : C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
- Điện thoại : (84-274) 3816 681
- Fax : (84-274) 3816 655

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

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và 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, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý bất động sản, quảng cáo bất động sản; định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát xây dựng các công trình dân dụng - công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Tư vấn, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; tư vấn, lập quy hoạch chi tiết và lập tổng dự toán khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; công trình giao thông; công trình kỹ thuật hạ tầng; công trình công cộng.

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

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

#### Hội đồng quản trị

| Họ và tên                | Chức vụ      | Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm |
|--------------------------|--------------|---------------------------------------|
| Ông Quảng Văn Viết Cương | Chủ tịch     | Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022   |
|                          | Phó Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022     |
| Ông Nguyễn Minh Đồng     | Chủ tịch     | Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022     |
| Ông Nguyễn Hoàn Vũ       | Phó Chủ tịch | Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022   |
| Bà Phạm Viết Yên         | Thành viên   | Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022 |
| Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc | Thành viên   | Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022   |
| Ông Lê Đăng Khoa         | Thành viên   | Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022   |
| Ông Huỳnh Vĩnh Thành     | Thành viên   | Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022     |
| Ông Lê Đức Thịnh         | Thành viên   | Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022     |



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

**Ban kiểm soát**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

| Họ và tên            | Chức vụ           | Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm            |
|----------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Ông Nguyễn Minh Đồng | Tổng Giám đốc     | Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022 |
| Ông Huỳnh Gia Đạt    | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022 |
|                      | Tổng Giám đốc     | Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022   |

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

| Họ và tên            | Chức vụ       | Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm            |
|----------------------|---------------|-------------------------------------|
| Ông Nguyễn Minh Đồng | Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022 |
| Ông Huỳnh Gia Đạt    | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022   |

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

**Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

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

---

**Phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 giữa niên độ.



**Huỳnh Gia Đạt**  
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 8 năm 2022



Số: 1.1275/22/TC-AC

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 08 tháng 8 năm 2022, từ trang 06 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các nguyên tắc của Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

**Lý Quốc Trung****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0099-2018-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 8 năm 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                            | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>544.500.465.468</b> | <b>531.457.174.871</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>30.566.988.509</b>  | <b>27.474.975.379</b>  |
| 1. Tiền                                             | 111        |             | 2.566.988.509          | 2.474.975.379          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 28.000.000.000         | 25.000.000.000         |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | -                      | -                      |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | -                      | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>126.582.417.825</b> | <b>116.334.412.903</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.2a        | 116.467.855.974        | 102.912.805.974        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        |             | 54.000.000             | -                      |
| 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         | 10.060.561.851         | 13.421.606.929         |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        |             | -                      | -                      |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>386.998.459.244</b> | <b>386.392.412.421</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.4         | 386.998.459.244        | 386.392.412.421        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>352.599.890</b>     | <b>1.255.374.168</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        |             | 7.723.090              | -                      |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 344.876.800            | -                      |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.9         | -                      | 1.255.374.168          |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                      | -                      |

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

| CHỈ TIÊU                                        | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>47.876.645.470</b>  | <b>53.385.500.352</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | -                      | <b>5.383.950.000</b>   |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        | V.2b        | -                      | 5.383.950.000          |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | -                      | -                      |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        |             | -                      | -                      |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>6.368.114.704</b>   | <b>6.474.527.080</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.5         | 6.368.114.704          | 6.474.527.080          |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 12.503.823.899         | 12.503.823.899         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (6.135.709.195)        | (6.029.296.819)        |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |             | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                    | 225        |             | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 226        |             | -                      | -                      |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        |             | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                    | 228        |             | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> |             | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                    | 231        |             | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 232        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>41.483.032.715</b>  | <b>41.483.032.715</b>  |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        | V.6         | 41.483.032.715         | 41.483.032.715         |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | -                      | -                      |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                      | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        |             | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | -                      | -                      |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | -                      | -                      |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>25.498.051</b>      | <b>43.990.557</b>      |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        |             | 25.498.051             | 43.990.557             |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262        |             | -                      | -                      |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                      | -                      |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>592.377.110.938</b> | <b>584.842.675.223</b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

| CHỈ TIÊU                                            | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>335.607.346.669</b> | <b>347.100.766.342</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>321.999.949.669</b> | <b>268.797.369.342</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.7a        | 200.143.355.400        | 116.982.324.108        |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.8         | 111.126.892.180        | 143.582.392.180        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.9         | 2.995.723.689          | 1.364.775.603          |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        | V.10        | 174.471.450            | 220.053.857            |
| 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.11        | 5.192.363.126          | 4.954.005.969          |
| 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.12        | 2.317.143.824          | 1.643.817.625          |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                      | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>13.607.397.000</b>  | <b>78.303.397.000</b>  |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        | V.7b        | 13.607.397.000         | 78.303.397.000         |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                      | -                      |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                      | -                      |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        |             | -                      | -                      |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        |             | -                      | -                      |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                      | -                      |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                      | -                      |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        |             | -                      | -                      |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                      | -                      |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                      | -                      |

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

| CHỈ TIÊU                                                     | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                    | <b>400</b> |             | <b>256.769.764.269</b> | <b>237.741.908.881</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>410</b> |             | <b>256.769.764.269</b> | <b>237.741.908.881</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                    | 411        | V.13        | 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.13        | 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.13        | 34.860.004.732         | 30.062.101.136         |
| 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.13        | 46.963.582.503         | 32.733.630.711         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 25.376.845.197         | 32.733.630.711         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 21.586.737.306         | -                      |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản                         | 422        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>                        | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Nguồn kinh phí                                            | 431        |             | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định              | 432        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   | <b>440</b> |             | <b>592.377.110.938</b> | <b>584.842.675.223</b> |

Bình Dương, ngày 08 tháng 8 năm 2022

Nguyễn Xuân Hạnh  
Người lập

Nguyễn Phạm Văn Khoa  
Kế toán trưởng

Huỳnh Gia Đạt  
Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                           | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                |
|----------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------------------------|----------------|
|                                                    |       |             | Năm nay                           | Năm trước      |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | VI.1        | 57.652.363.632                    | 71.208.748.095 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -                                 | -              |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 57.652.363.632                    | 71.208.748.095 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.2        | 28.252.288.178                    | 42.124.772.792 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 29.400.075.454                    | 29.083.975.303 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.3        | 408.244.889                       | 828.921.564    |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    |             | -                                 | 1.114.247.629  |
| Trong đó: chi phí lãi vay                          | 23    |             | -                                 | 1.114.247.629  |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    |             | -                                 | 179.000.000    |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | VI.4        | 2.728.524.350                     | 2.678.437.292  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 27.079.795.993                    | 25.941.211.946 |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |             | -                                 | -              |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |             | 47.799.361                        | 749.132.906    |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | (47.799.361)                      | (749.132.906)  |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 27.031.996.632                    | 25.192.079.040 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    | V.9         | 5.445.259.326                     | 5.188.242.389  |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 52    |             | -                                 | -              |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 21.586.737.306                    | 20.003.836.651 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | VI.5        | 1.204                             | 1.193          |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 71    | VI.5        | 1.204                             | 1.193          |

Nguyễn Xuân Hạnh  
Người lập

Nguyễn Phạm Văn Khoa  
Kế toán trưởng

Huỳnh Gia Đạt  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số     | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                                                                            |           |             | Năm nay                           | Năm trước             |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |           |             |                                   |                       |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01        |             | 27.031.996.632                    | 25.192.079.040        |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                               |           |             |                                   |                       |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          | 02        | V.5         | 106.412.376                       | 106.412.376           |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03        |             | -                                 | (4.000.000)           |
| - 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        | (405.906.848)                     | (821.648.001)         |
| - Chi phí lãi vay                                                                          | 06        |             | -                                 | 1.114.247.629         |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                | 07        |             | -                                 | -                     |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08        |             | 26.732.502.160                    | 25.587.091.044        |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09        |             | (3.944.790.431)                   | (7.398.583.553)       |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10        |             | (606.046.823)                     | 51.999.923.341        |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                            | 11        |             | (15.997.435.750)                  | 6.719.608.020         |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                             | 12        |             | 10.769.416                        | 63.813.927            |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | 13        |             | -                                 | -                     |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                      | 14        |             | -                                 | (1.214.832.644)       |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15        | V.9         | (1.527.119.448)                   | (1.808.569.367)       |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 16        |             | -                                 | -                     |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   | 17        | V.12, V.13  | (1.885.555.719)                   | (1.608.531.816)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |             | <b>2.782.323.405</b>              | <b>72.339.918.952</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |           |             |                                   |                       |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               | 21        |             | -                                 | -                     |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22        |             | -                                 | -                     |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |             | -                                 | -                     |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |             | -                                 | -                     |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25        |             | -                                 | -                     |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26        |             | -                                 | -                     |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        | V.3, VI.3   | 397.139.725                       | 772.620.604           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           | <b>30</b> |             | <b>397.139.725</b>                | <b>772.620.604</b>    |

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

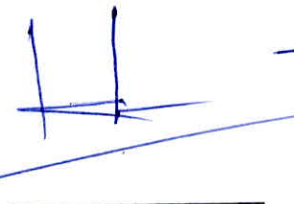
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------------------------|------------------|
|                                                                                            |       |             | Năm nay                           | Năm trước        |
| 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    |             | -                                 | 9.946.177.034    |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32    |             | -                                 | 15.921.068.244   |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33    |             | -                                 | -                |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34    |             | -                                 | (11.902.286.760) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35    |             | -                                 | -                |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36    | V.11, V.13  | (87.450.000)                      | (100.560.000)    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                               | 40    |             | (87.450.000)                      | 13.864.398.518   |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                                                             | 50    |             | 3.092.013.130                     | 86.976.938.074   |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                                           | 60    | V.1         | 27.474.975.379                    | 17.877.060.258   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61    |             | -                                 | -                |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                                                           | 70    | V.1         | 30.566.988.509                    | 104.853.998.332  |

Bình Dương, ngày 08 tháng 8 năm 2022

  
Nguyễn Xuân Hạnh  
Người lập

  
Nguyễn Phạm Văn Khoa  
Kế toán trưởng

  
Huỳnh Gia Đạt  
Tổng Giám đốc



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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### **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 giữa niên độ**

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

#### **6. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 16 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 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 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 giữa niên độ.

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

#### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

##### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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 kỳ kế toán. 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 chi được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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 kỳ.

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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

#### 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.

##### *Cổ phiếu quỹ*

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

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

##### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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. Chi phí đi vay**

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

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

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

### **12. 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.

### **13. 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

#### **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.

#### **14. 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.

#### **15. 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 giữa niên độ của Công ty.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                                                                  | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                                                                         | 119.301.089           | 217.978.171           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                                                  | 2.447.687.420         | 2.256.997.208         |
| Các khoản tương đương tiền – Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng | 28.000.000.000        | 25.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                                                      | <b>30.566.988.509</b> | <b>27.474.975.379</b> |

**2. Phải thu của khách hàng****2a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|                     | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| Bà Trần Thị Tình    | 17.949.263.174         | 14.589.263.174         |
| Bà Nguyễn Thị Huệ   | 10.947.000.000         | 10.947.000.000         |
| Bà Trần Thị Kim Ánh | 19.161.000.000         | 11.571.000.000         |
| Các khách hàng khác | 68.410.592.800         | 65.805.542.800         |
| <b>Cộng</b>         | <b>116.467.855.974</b> | <b>102.912.805.974</b> |

**2b. Phải thu dài hạn của khách hàng**

|                     | Số cuối kỳ | Số đầu năm           |
|---------------------|------------|----------------------|
| Bà Trần Thị Tình    | -          | 3.360.000.000        |
| Các khách hàng khác | -          | 2.023.950.000        |
| <b>Cộng</b>         | <b>-</b>   | <b>5.383.950.000</b> |

**3. Phải thu ngắn hạn khác**

|                                                                                                 | Số cuối kỳ            |          | Số đầu năm            |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                                                                                 | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho số tiền nhận trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản | 1.081.979.169         | -        | 1.473.702.198         | -        |
| Thuế GTGT đầu ra cho số tiền nhận trước của khách hàng theo tiến độ thanh toán                  | 8.257.982.435         | -        | 11.385.508.778        | -        |
| Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu                                                                   | 18.410.959            | -        | 9.643.836             | -        |
| Các khoản ký quỹ ngắn hạn                                                                       | 310.560               | -        | 310.249               | -        |
| Tạm ứng                                                                                         | 408.144.768           | -        | 373.372.768           | -        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác                                                                | 293.733.961           | -        | 179.069.100           | -        |
| <b>Cộng</b>                                                                                     | <b>10.060.561.851</b> | <b>-</b> | <b>13.421.606.929</b> | <b>-</b> |

**4. Hàng tồn kho**

|                                      | Số cuối kỳ             |          | Số đầu năm             |          |
|--------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                      | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 202.704.076.244        | -        | 202.098.029.421        | -        |
| Thành phẩm bất động sản              | 184.294.383.000        | -        | 184.294.383.000        | -        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>386.998.459.244</b> | <b>-</b> | <b>386.392.412.421</b> | <b>-</b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

#### 5. Tài sản cố định hữu hình

|                                             | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc | Máy móc và<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ<br>quản lý | Cộng                  |
|---------------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                           |                           |                        |                                       |                                 |                       |
| Số đầu năm                                  | 8.799.523.183             | 1.919.549.712          | 1.231.372.845                         | 553.378.159                     | 12.503.823.899        |
| Số cuối kỳ                                  | <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<br>nhưng vẫn còn sử<br>dụng | 286.533.300               | 1.919.549.712          | 1.231.372.845                         | 553.378.159                     | 3.990.834.016         |
| Chờ thanh lý                                | -                         | -                      | -                                     | -                               | -                     |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                      |                           |                        |                                       |                                 |                       |
| Số đầu năm                                  | 2.324.996.103             | 1.919.549.712          | 1.231.372.845                         | 553.378.159                     | 6.029.296.819         |
| Khấu hao trong kỳ                           | 106.412.376               | -                      | -                                     | -                               | 106.412.376           |
| Số cuối kỳ                                  | <u>2.431.408.479</u>      | <u>1.919.549.712</u>   | <u>1.231.372.845</u>                  | <u>553.378.159</u>              | <u>6.135.709.195</u>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                      |                           |                        |                                       |                                 |                       |
| Số đầu năm                                  | <u>6.474.527.080</u>      | -                      | -                                     | -                               | 6.474.527.080         |
| Số cuối kỳ                                  | <u>6.368.114.704</u>      | -                      | -                                     | -                               | 6.368.114.704         |
| <i>Trong đó:</i>                            |                           |                        |                                       |                                 |                       |
| Tạm thời chưa sử<br>dụng                    | -                         | -                      | -                                     | -                               | -                     |
| Đang chờ thanh lý                           | -                         | -                      | -                                     | -                               | -                     |

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

Dự án Lakeview Villas còn dở dang vượt quá chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường, hiện tại dự án đang tạm ngưng, Công ty đang tiến hành các thủ tục bàn giao lại dự án cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.

#### 7. Phải trả người bán

##### 7a. Phải trả người bán ngắn hạn

|                                                      | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                    | <b>175.179.297.075</b> | <b>110.475.147.683</b> |
| Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP | 163.494.154.312        | 98.790.084.120         |
| 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    | 247.423.763            | 247.344.563            |
| <b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>                | <b>24.964.058.325</b>  | <b>6.507.176.425</b>   |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>200.143.355.400</b> | <b>116.982.324.108</b> |

##### 7b. Phải trả người bán dài hạn

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

##### 7c. Phải trả người bán quá hạn

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

|                      | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| Bà Trần Thị Kim Ánh  | 16.076.000.000         | 41.079.000.000         |
| Ông Nguyễn Thế Anh   | 33.895.713.750         | 41.037.213.750         |
| Ông Nguyễn Tất Thành | 22.837.875.000         | 22.837.875.000         |
| Bà Đoàn Thị Giáp     | 10.359.000.200         | 10.359.000.200         |
| Các khách hàng khác  | 27.958.303.230         | 28.269.303.230         |
| <b>Cộng</b>          | <b>111.126.892.180</b> | <b>143.582.392.180</b> |

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

|                                                                                                   | Số đầu năm           |                      | Số phát sinh trong kỳ |                        | Số cuối kỳ           |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|----------|
|                                                                                                   | Phải nộp             | Phải thu             | Số phải nộp           | Số đã thực nộp         | Phải nộp             | Phải thu |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa                                                                        | 643.852.903          | -                    | 61.248.339            | (705.101.242)          | -                    | -        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)                                                                    | -                    | 1.255.374.168        | 5.064.368.418         | (885.656.147)          | 2.923.338.103        | -        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 620.020.326          | -                    | 83.359.542            | (641.463.301)          | 61.916.567           | -        |
| Thuế thu nhập cá nhân                                                                             | 100.902.374          | -                    | 230.221.276           | (320.654.631)          | 10.469.019           | -        |
| Các loại thuế khác                                                                                | -                    | -                    | 3.000.000             | (3.000.000)            | -                    | -        |
| <b>Cộng</b>                                                                                       | <b>1.364.775.603</b> | <b>1.255.374.168</b> | <b>5.442.197.575</b>  | <b>(2.555.875.321)</b> | <b>2.995.723.689</b> | <b>-</b> |

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

|                                                                      |                      |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ                         | 5.445.259.326        |
| Cần trừ thuế TNDN đã tạm nộp của bất động sản ghi doanh thu trong kỳ | (380.890.908)        |
| <b>Cộng</b>                                                          | <b>5.064.368.418</b> |

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

|                                                                                                          | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                                                                                                          | Năm nay                           | Năm trước            |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                        | 27.031.996.632                    | 25.192.079.040       |
| 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                                                                              | 194.300.000                       | 749.132.906          |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                                              | -                                 | -                    |
| Thu nhập tính thuế                                                                                       | 27.226.296.632                    | 25.941.211.946       |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                     | 20%                               | 20%                  |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>                                                               | <b>5.445.259.326</b>              | <b>5.188.242.389</b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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 người lao động**

Tiền lương còn phải trả cho người lao động.

#### **11. Phải trả ngắn hạn khác**

|                                         | Số cuối kỳ           | Số đầu năm           |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Kinh phí công đoàn                      | 42.670.637           | 41.268.480           |
| Cổ tức phải trả                         | 668.574.425          | 756.024.425          |
| Các khoản nhận ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn | 3.369.911.250        | 3.044.411.250        |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác        | 1.111.206.814        | 1.112.301.814        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>5.192.363.126</b> | <b>4.954.005.969</b> |

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

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

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

|                                | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                                | Năm nay                           | Năm trước            |
| Số đầu năm                     | 1.643.817.625                     | 1.401.835.706        |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận | 1.599.301.199                     | 1.156.571.085        |
| Chi quỹ                        | (925.975.000)                     | (914.589.166)        |
| <b>Số cuối kỳ</b>              | <b>2.317.143.824</b>              | <b>1.643.817.625</b> |

#### **13. Vốn chủ sở hữu**

##### **13a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                  | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ     | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng             |
|----------------------------------|------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------|
| Số dư đầu năm trước              | 165.000.000.000        | -                    | (15.921.068.244) | 26.592.387.882        | 27.517.833.725                    | 203.189.153.363  |
| Lợi nhuận trong kỳ trước         | -                      | -                    | -                | -                     | 20.003.836.651                    | 20.003.836.651   |
| Trích lập các quỹ trong kỳ trước | -                      | -                    | -                | 3.469.713.254         | (4.626.284.339)                   | (1.156.571.085)  |
| Tái phát hành cổ phiếu quỹ (*)   | -                      | 9.946.177.034        | 15.921.068.244   | -                     | -                                 | 25.867.245.278   |
| Chia cổ tức trong kỳ trước       | -                      | -                    | -                | -                     | (21.450.000.000)                  | (21.450.000.000) |

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

|                                                                | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng            |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Thù lao Hội đồng quản trị, thường Ban điều hành trong kỳ trước | -                      | -                    | -            | -                     | (693.942.650)                     | (693.942.650)   |
| Số dư cuối kỳ trước                                            | 165.000.000.000        | 9.946.177.034        | -            | 30.062.101.136        | 20.751.443.387                    | 225.759.721.557 |
| Số dư đầu năm nay                                              | 165.000.000.000        | 9.946.177.034        | -            | 30.062.101.136        | 32.733.630.711                    | 237.741.908.881 |
| Lợi nhuận trong kỳ này                                         | -                      | -                    | -            | -                     | 21.586.737.306                    | 21.586.737.306  |
| Trích lập các quỹ kỳ này                                       | -                      | -                    | -            | 4.797.903.596         | (6.397.204.795)                   | (1.599.301.199) |
| Thù lao Hội đồng quản trị, thường Ban điều hành trong kỳ này   | -                      | -                    | -            | -                     | (959.580.719)                     | (959.580.719)   |
| Số dư cuối kỳ này                                              | 165.000.000.000        | 9.946.177.034        | -            | 34.860.004.732        | 46.963.582.503                    | 256.769.764.269 |

(\*) Trong kỳ trước Công ty đã tái phát hành toàn bộ cổ phiếu quỹ với số lượng là 1.889.160 cổ phiếu theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/NQ-HĐQT/2021 ngày 04 tháng 01 năm 2021.

#### 13b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

#### 13c. Cổ phiếu

|                                              | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành          | 16.500.000 | 16.500.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng | 16.500.000 | 16.500.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                         | 16.500.000 | 16.500.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                            | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại               | -          | -          |
| - Cổ phiếu phổ thông                         | -          | -          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                            | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu 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.

#### 13d. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 số: 01/NQ/ĐHĐCĐ/2022 ngày 21 tháng 4 năm 2022 như sau:

|                                            | VND             |
|--------------------------------------------|-----------------|
| • Trích Quỹ đầu tư phát triển              | : 4.797.903.596 |
| • Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi          | : 1.599.301.199 |
| • Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát | : 639.720.479   |
| • Thưởng Ban điều hành                     | : 319.860.240   |

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

|                            | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                       |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                            | Năm nay                           | Năm trước             |
| Doanh thu bán bất động sản | 57.636.363.632                    | 71.208.748.095        |
| Doanh thu khác             | 16.000.000                        | -                     |
| Cộng                       | <u>57.652.363.632</u>             | <u>71.208.748.095</u> |

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

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

### 2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của thành phẩm bất động sản đã bán.

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

|                           | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                    |
|---------------------------|-----------------------------------|--------------------|
|                           | Năm nay                           | Năm trước          |
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn    | 405.906.848                       | 821.648.001        |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn | 2.338.041                         | 7.273.563          |
| Cộng                      | <u>408.244.889</u>                | <u>828.921.564</u> |

### 4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                  | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                                  | Năm nay                           | Năm trước            |
| Chi phí cho nhân viên            | 1.761.614.838                     | 1.877.853.674        |
| Chi phí vật liệu quản lý         | 74.501.330                        | 86.138.994           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 106.412.376                       | 106.412.376          |
| Thuế, phí và lệ phí              | 3.000.000                         | 3.000.000            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 225.587.416                       | 271.081.119          |
| Các chi phí khác                 | 557.408.390                       | 333.951.129          |
| Cộng                             | <u>2.728.524.350</u>              | <u>2.678.437.292</u> |

### 5. Lãi trên cổ phiếu

#### 5a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

|                                                                            | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
|                                                                            | Năm nay                           | Năm trước       |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                           | 21.586.737.306                    | 20.003.836.651  |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                            | (1.079.337.000)                   | (1.000.192.000) |
| Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và trích thưởng Ban điều hành     | (647.602.000)                     | (600.115.000)   |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu                           | 19.859.798.306                    | 18.403.529.651  |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ | 16.500.000                        | 15.425.145      |
| Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu                                          | <u>1.204</u>                      | <u>1.193</u>    |

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

#### 5b. 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 giữa niên độ này.

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

|                                  | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                       |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                  | Năm nay                           | Năm trước             |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 74.501.330                        | 87.338.994            |
| Chi phí nhân công                | 1.761.614.838                     | 1.877.853.674         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 106.412.376                       | 106.412.376           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 29.094.401.786                    | 23.219.839.782        |
| Chi phí khác                     | 561.966.058                       | 338.237.257           |
| <b>Cộng</b>                      | <b>31.598.896.388</b>             | <b>25.629.682.083</b> |

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc 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*

|                                                 | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                    |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
|                                                 | Năm nay                           | Năm trước          |
| Ông Nguyễn Minh Đồng - Chủ tịch HĐQT            | 319.720.000                       | 396.000.000        |
| Ông Quảng Văn Viết Cương - Phó Chủ tịch HĐQT    | 107.516.000                       | -                  |
| Ông Nguyễn Hoàn Vũ - Thành viên HĐQT            | 86.013.000                        | -                  |
| Bà Phạm Viết Yên - Thành viên HĐQT              | 75.261.000                        | -                  |
| Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc - Thành viên HĐQT      | 75.261.000                        | -                  |
| Ông Lê Đăng Khoa - Thành viên HĐQT              | 75.261.000                        | -                  |
| Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Trưởng Ban kiểm soát | 75.261.000                        | -                  |
| Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên Ban kiểm soát | 48.382.000                        | -                  |
| Bà Lê Thị Thùy Dương - Thành viên Ban kiểm soát | 48.382.000                        | -                  |
| Ông Huỳnh Gia Đạt - Tổng Giám đốc               | 300.384.000                       | 274.200.000        |
| Ông Nguyễn Phạm Văn Khoa - Kế toán trưởng       | 278.580.000                       | 274.200.000        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>1.490.021.000</b>              | <b>944.400.000</b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

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

|                                                                     | <b>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b> |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|
|                                                                     | <b>Năm nay</b>                           | <b>Năm trước</b> |
| <b><i>Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP</i></b>  |                                          |                  |
| Mua dịch vụ                                                         | 45.181.560                               | 38.300.040       |
| Chia cổ tức                                                         | -                                        | 10.939.500.000   |
| Tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trích trước               | -                                        | 3.277.279.278    |
| Thu hộ tiền đất                                                     | -                                        | 16.032.750.000   |
| <b><i>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex</i></b>     |                                          |                  |
| Phí dịch vụ                                                         | 46.310.000                               | 48.298.000       |
| <b><i>Công ty Cổ phần Công nghệ &amp; Truyền thông Việt Nam</i></b> |                                          |                  |
| Phí dịch vụ                                                         | -                                        | 48.298.000       |

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.7a và V.7b.

### 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

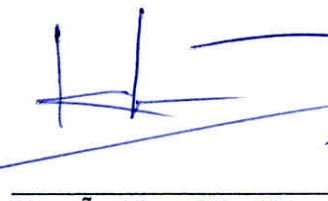
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

Bình Dương, ngày 08 tháng 8 năm 2022

  
Nguyễn Xuân Hạnh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Phạm Văn Khoa  
Kế toán trưởng

  
Huỳnh Gia Đạt  
Tổng Giám đốc



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

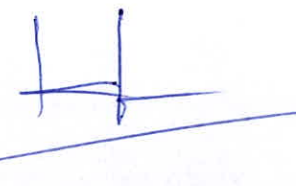
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

|                                                                   | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ     | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Cộng                   |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------|-----------------------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm trước                                               | 165.000.000.000           | -                       | (15.921.068.244) | 26.592.387.882           | 27.517.833.725                          | 203.189.153.363        |
| Lợi nhuận trong kỳ trước                                          | -                         | -                       | -                | -                        | 20.003.836.651                          | 20.003.836.651         |
| Trích lập các quỹ trong kỳ trước                                  | -                         | -                       | -                | 3.469.713.254            | (4.626.284.339)                         | (1.156.571.085)        |
| Tái phát hành cổ phiếu quỹ                                        |                           | 9.946.177.034           | 15.921.068.244   |                          |                                         | 25.867.245.278         |
| Chia cổ tức trong kỳ trước                                        | -                         | -                       | -                | -                        | (21.450.000.000)                        | (21.450.000.000)       |
| Thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban<br>điều hành trong kỳ trước | -                         | -                       | -                | -                        | (693.942.650)                           | (693.942.650)          |
| <b>Số dư cuối kỳ trước</b>                                        | <b>165.000.000.000</b>    | <b>9.946.177.034</b>    | <b>-</b>         | <b>30.062.101.136</b>    | <b>20.751.443.387</b>                   | <b>225.759.721.557</b> |
| Số dư đầu năm nay                                                 | 165.000.000.000           | 9.946.177.034           | -                | 30.062.101.136           | 32.733.630.711                          | 237.741.908.881        |
| Lợi nhuận trong kỳ này                                            | -                         | -                       | -                | -                        | 21.586.737.306                          | 21.586.737.306         |
| Trích lập các quỹ kỳ này                                          | -                         | -                       | -                | 4.797.903.596            | (6.397.204.795)                         | (1.599.301.199)        |
| Thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban<br>điều hành trong kỳ này   | -                         | -                       | -                | -                        | (959.580.719)                           | (959.580.719)          |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>                                          | <b>165.000.000.000</b>    | <b>9.946.177.034</b>    | <b>-</b>         | <b>34.860.004.732</b>    | <b>46.963.582.503</b>                   | <b>256.769.764.269</b> |

  
Nguyễn Xuân Hạnh  
Người lập

  
Nguyễn Phạm Văn Khoa  
Kế toán trưởng

Bình Dương, ngày 08 tháng 8 năm 2022

  
Huỳnh Gia Đạt  
Tổng Giám đốc