



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ - BECAMEX UDJ
ĐC: C1-2-3 đường DT6, khu Liên hợp CN-DV Bình Dương, P. Bình Dương, Ho Chi Minh City
ĐT : 0274. 3816681 – 3816661 Fax : 0274. 3816655 www.becamexudj.com.vn

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

BECAMEX UDJ



BÌNH DƯƠNG, THÁNG 03 NĂM 2026

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Số: 16/BC - UDJ/2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bình Dương, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN Năm 2025

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

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3700785535 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 06 năm 2024.
- Vốn điều lệ: 165.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 165.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: C1-2-3, đường DT6, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại: 0274.3816661 – 0274.3816681
- Số fax: 0274.3816655
- Website: www.becamexudj.com.vn
- Mã cổ phiếu: UDJ
- Quá trình hình thành và phát triển:
 - Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị được thành lập ngày 26 tháng 3 năm 2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4603000326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.
 - Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi kinh doanh từ lần 01 đến lần 09 về việc bổ sung vốn điều lệ, thay đổi cổ đông sáng lập, bổ sung ngành nghề kinh doanh, thay đổi địa chỉ trụ sở chính, thay đổi mã số doanh nghiệp, thay đổi người đại diện theo pháp luật.
 - Ngày 22 tháng 12 năm 2009 là ngày cổ phiếu của Công ty giao dịch đầu tiên trên sàn UPCOM.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh:



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

Chi tiết: Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp; tư vấn, thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; tư vấn, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; tư vấn, lập qui hoạch chi tiết và lập tổng dự toán: khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.

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

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao.

- Xây dựng nhà để ở;

Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

Chi tiết: Xây dựng công trình công trình kỹ thuật hạ tầng.

- Xây dựng nhà không để ở.

- Xây dựng công trình đường sắt.

- Xây dựng công trình đường bộ;

Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông

- Xây dựng công trình công ích khác.

Chi tiết: Xây dựng công trình công cộng.

- Địa bàn kinh doanh:

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

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

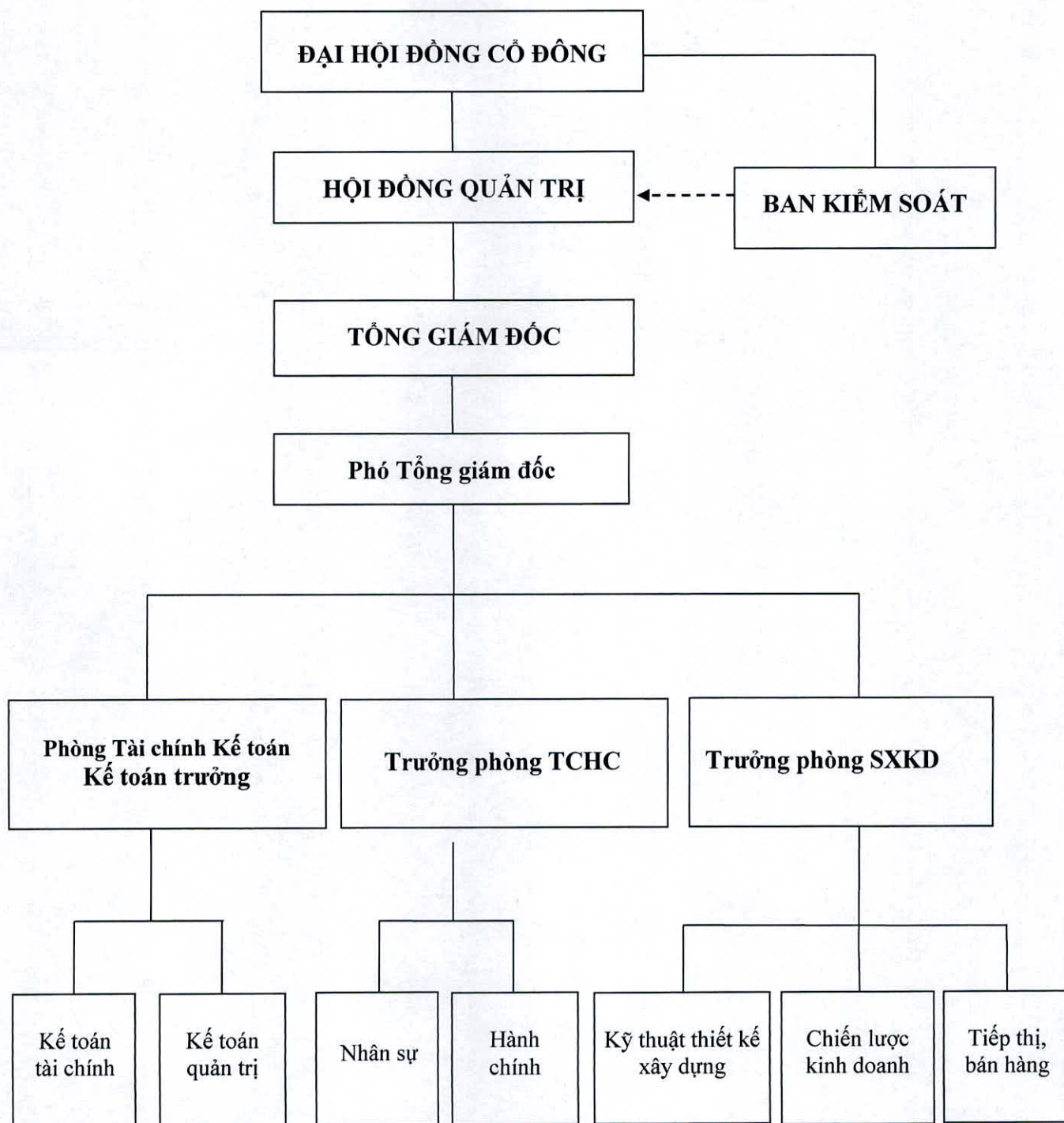
a. Mô hình quản trị:

Công ty đại chúng quy mô lớn.

b. Cơ cấu bộ máy quản lý:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Tổng giám đốc.

Sơ đồ tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý



4. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

- Phát triển nghiên cứu, sản xuất và cung cấp các loại vật liệu xây dựng mới phục vụ các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn

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

5. Các rủi ro:

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

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

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

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	%TH/KH 2025	% TH 2025/2024
Tổng doanh thu	42,82	116,52	61,09	52%	143%
Lợi nhuận trước thuế	8,64	13,72	6,33	46%	73%
Lợi nhuận sau thuế	6,78	10,84	5,06	47%	75%
Trích lập các quỹ	1,90	3,04	1,11	37%	61%
Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ (1)	4,88	7,80	3,95	51%	80%
Tỷ lệ cổ tức đạt được trong kỳ	2,96%	5%	2,39%	51%	-
Lợi nhuận còn lại của các năm chuyển sang (2)	7,09	-	3,79	-	-
Tỷ lệ chia cổ tức (dự kiến) *	5%	5%	4,69%	94%	94%

2. Tổ chức và nhân sự

a. Danh sách Ban điều hành

• Tổng Giám đốc

Ông Huỳnh Gia Đạt

Sinh năm: 1972

Địa chỉ: 98/92/1 CMT8, phường Tân Sơn Nhất, TP.HCM

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

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

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

Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Phạm Văn Khoa

Sinh năm: 1975

Địa chỉ: Ấp Bình Hưng, Phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh

Trình Độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

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

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

- b. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 Công ty có 14 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 14 nhân viên). Trong đó trình độ Đại học chiếm 64,29%, Cao đẳng và Trung cấp chiếm 7,14% và trình độ Khác chiếm 28,57%.

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

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

a) Các khoản đầu tư lớn:

Tình hình thực hiện chi tiết các dự án:

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

- Tổng diện tích ban đầu: 39.658 m² – Tương đương 182 căn nhà phố.
- Diện tích còn lại (sau khi điều chỉnh): 9.176,5 m² – Tương đương 78 căn.
- Vốn đầu tư dự kiến: 400 tỷ đồng (Tiền đất, nhà & Hạ tầng).
- Tình hình xây dựng tổng thể của dự án như sau:

Stt	DIỄN GIẢI	Diện tích đất (m ²)	Số lượng nhà (căn) *	Diện tích đất đã bán (m ²)		Diện tích đất tồn kho [Tiền độ + Tồn kho] (m ²)
				Diện tích đã bàn giao (Đến 31/12/2025)	Diện tích đã bán thu tiền theo tiến độ	
1	Giai đoạn I	6.118,8	51	3.306,4	-	2.812,4
2	Giai đoạn II	3.057,7	27	3.057,7	-	-
++	Tổng cộng	9.176,5	78	6.364,1	-	2.812,4

- Kết quả thực hiện trong năm 2025:

Doanh thu bán hàng theo tiến độ thực hiện trong năm 2025 như sau:

ĐVT: Tỷ đồng.

Stt	DIỄN GIẢI	Số lượng căn	Tổng Doanh thu (Tỷ.đ)	Tổng Giá vốn (Tỷ.đ)	Lợi nhuận gộp (Tỷ.đ)	Lợi nhuận bình quân
1	Giai đoạn I	-				
2	Giai đoạn II	6	41,34	37,33	4,01	0,67
	Tổng cộng	6	41,34	37,33	4,01	0,67

- Giá trị SXKD dở dang đến ngày 31/12/2025: 108,33 tỷ đồng.

- **Giá trị SXKD dở dang đến ngày 31/12/2025: 108,33 tỷ đồng.**

ĐVT: tỷ đồng

Diễn giải	Số dư đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số dư cuối kỳ	
	Dư Nợ	Dư Có	P/s Nợ (Tăng)	P/s Có (Giảm)	Dư Nợ	Dư Có
CP.SXKDDD	160,21		1,10	52,98	108,33	-

- **Sản phẩm tồn kho đến 31/12/2025:**

ĐVT: căn

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

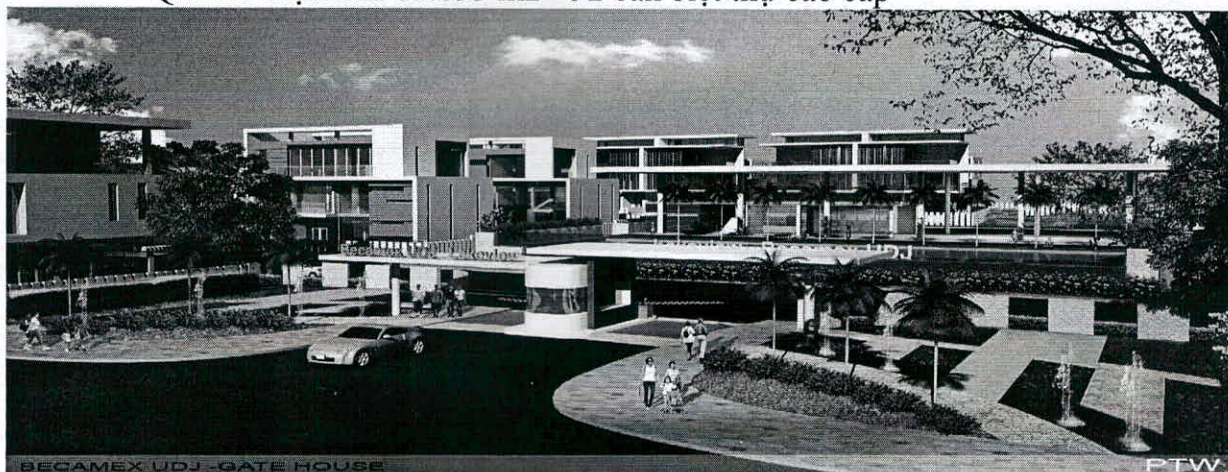
- **Tình hình pháp lý của dự án Green Pearl (Tính đến ngày 31/12/2025):**

- + Quyết định 3193/QĐ-UBND phê duyệt QH 1/500 cục bộ: Hiện IDC là chủ đầu tư dự án.
- + Giấy chứng nhận QSDĐ: Các bên liên quan đang thực hiện các thủ tục pháp lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Tập đoàn Becamex IDC sang Công ty Becamex UDJ.
- + Phương hướng: Trên cơ sở có giấy CN.QSDĐ, đơn vị tiến hành chuẩn bị để hoàn thiện hồ sơ pháp lý để ra giấy chứng nhận cho khách hàng (dự kiến hoàn thành trong năm 2026).



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

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



*** Tình hình thực hiện dự án Lake View:**

- Công ty CP Phát Triển Đô Thị tiến hành các thủ tục thanh lý hợp đồng số 231/DTMBĐ đã ký ngày 28/10/2009 hoàn trả dự án Lake View lại cho tập đoàn Becamex IDC đã thông qua Đại Hội Cổ Đông thường niên năm 2023.

- Hiện tại các bên gồm Tập đoàn Becamex IDC/ Công Ty CP Phát Triển Đô Thị/ 02 khách hàng là Công ty TNHH BeGa và cá nhân Bà Đoàn Thị Giáp cùng đang xúc tiến bàn bạc để đi đến thỏa thuận giải quyết các nội dung còn vướng mắc liên quan việc ký thanh lý hợp đồng của 02 khách hàng trước đây Công ty cổ phần Phát triển Đô Thị ký hợp đồng và thu tiền.

• Dự án NOCN – Bàu Bàng:

- Tình hình xây dựng và bàn giao nhà (Tính đến ngày 31/12/2025):

Stt	Lô đất	Tổng diện tích Đất và Nhà theo thiết kế		Số nhà tồn kho đầu năm (Block)	Kết quả thực hiện trong năm 2025		
		Diện tích đất (m2)	Block nhà (Block)		Xây dựng hoàn thành trong năm (Block)	Bàn giao khách hàng trong năm (Block) *	Số lượng nhà còn tồn kho tính đến ngày 31/12/2025 (Block)
1	Lô A 52	17.710	58				
2	Lô A 53	13.774	42		02	02	-
3	Lô A 51	17.710	56	01	-	01	-
4	Lô A 50	13.774,4	42		-		
	Tổng cộng	62.968,4 (M2)	198 (Block)	01	02	03	-

- Doanh thu bán hàng thực hiện trong năm 2025 như sau:

ĐVT: Tỷ đồng.

Stt	Lô đất	Số lượng (block) *	Tổng Doanh thu (Tỷ.đ)	Tổng Giá vốn (Tỷ.đ)	Lợi nhuận gộp (Tỷ.đ)	Lợi nhuận bình quân
1	Lô A 52					
2	Lô A 53	2	11,34	6,09	5,25	2,63
3	Lô A 51	1	5,22	2,34	2,88	2,68
4	Lô A 50					
	Tổng cộng	3	16,57	8,43	8,13	2,71

- Chi phí SXKD.DD đến ngày 31/12/2025: 0 đồng.
- Tình hình pháp lý của dự án Bầu Bàng: Đã ra sổ đất 100% cho khách hàng. Riêng quyền sở hữu nhà gắn liền với đất do còn vướng một số vấn đề về pháp lý nên hiện tại chưa thực hiện.



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

- Dự án Green City – Hoà Lợi:
- Tình hình pháp lý:
 - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên Công ty Becamex IJC.
 - + Đã có quy hoạch của toàn dự án Green City.
- Tình hình xây dựng và bàn giao nhà (Tính đến ngày 31/12/2025):

Stt	Lô đất	Tổng diện tích Đất và Nhà theo thiết kế		Số nhà tồn kho đầu năm (Block)	Kết quả thực hiện trong năm 2025		
		Diện tích đất (m2)	Block nhà (Block)		Xây dựng hoàn thành trong năm (Block)	Bàn giao khách hàng trong năm (Block) *	Số lượng nhà còn tồn kho tính đến ngày 31/12/2025 (Block)
1	G24	4.275	30	-	-		
2	G9	11.246	73	-	-		
	Tổng cộng	15.521	103	-	-		

- Doanh thu bán hàng thực hiện trong năm 2025 như sau: không phát sinh.
- Công ty Becamex UDJ nhận chuyển nhượng lô G9 và 01 phần lô G24 thuộc dự án Green City từ Công ty Becamex IJC. Sau khi IJC hoàn thành việc xây dựng và cập nhật sở hữu nhà vào Giấy chứng nhận sẽ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng nhà và đất cho UDJ (dự kiến vào tháng 8/2026).

- Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất chính thức với IJC, UDJ mới triển khai kinh doanh dự án.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	440.373.183.557	408.954.158.407	-7,13%
Doanh thu thuần	42.732.464.207	60.719.249.031	42,09%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8.682.726.933	7.480.776.065	-13,84%
Lợi nhuận khác	(40.896.297)	(1.146.690.312)	2.703,90%
Lợi nhuận trước thuế	8.641.830.636	6.334.085.753	-26,70%
Lợi nhuận sau thuế	6.777.210.849	5.061.308.602	-25,32%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	121,73%	152,89%	25,60%

b/ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	1,91	1,23	
+ Hệ số thanh toán nhanh:	0,67	0,59	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản:	0,47	0,44	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu:	0,90	0,80	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	0,16	0,36	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân:	0,10	0,15	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần:	0,16	0,08	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu:	0,0293	0,0222	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản:	0,015	0,012	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần:	0,20	0,12	

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

a. Cổ phần	Năm 2024	Năm 2025
Số lượng cổ phần đang lưu hành	16.500.000	16.500.000
Cổ phần phổ thông	16.500.000	16.500.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 đồng /cổ phần	

b. Cơ cấu cổ đông

– Cổ đông lớn và cổ đông nhỏ

Tại thời điểm 29/09/2025

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông lớn nắm giữ $\geq 5\%$	1	8.415.000	51,00%
2	Cổ đông nhỏ nắm giữ $< 5\%$	802	8.085.000	49,00%
Tổng cộng		803	16.500.000	100%

– Cổ đông sáng lập

Cơ cấu cổ đông góp vốn sáng lập tại thời điểm 29/09/2025

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

– Cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân

Tại thời điểm 29/09/2025

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông tổ chức	4	8.427.940	51,08%
2	Cổ đông cá nhân	799	8.072.060	48,92%
Tổng cộng		803	16.500.000	100%

– Cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài:

Tại thời điểm 29/09/2025

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông trong nước	793	15.713.000	95,23%
2	Cổ đông nước ngoài	10	787.000	4,77%
Tổng cộng		803	16.500.000	100%

– Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 50%

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

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

e. Các chứng khoán khác: Không có

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

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

a. Kinh doanh bất động sản

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	%TH/KH 2025	% TH 2025/2024
Nhà thương mại (căn)	4	20	6	30%	150%
Nhà ở công nhân (Block)	4	3	3	100%	75%
Tổng doanh thu (tỷ đồng)	42,73	116,52	61,09	52%	143%
Doanh thu BĐS.	42,68	116,52	57,91	50%	136%
Doanh thu khác	0,05	0	3,18	-	-
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	6,99	10,84	5,06	47%	72%

2. Tình hình tài chính

a/ Tình hình tài sản

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

b/ Tình hình nợ phải trả:

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

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

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

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

V. Quản trị Công ty:

1. Hội đồng quản trị:

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Họ tên	Số CMND/ CCCD	Địa chỉ / Tên đơn vị	Số CP năm giữ	Tỷ lệ %	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Minh Đồng	030066007068	Phường Phú Lợi – Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	20.000	0,12%	Chủ tịch
2	Ông Huỳnh Vĩnh Thành	074075005276	Phường Chánh Hiệp, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam			Thành viên HĐQT (Không điều hành)
			Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (Becamex BCE)			Thành viên HĐQT
			Công ty CP Cao su Bình Dương			Thành viên HĐQT

3	Bà Nguyễn Thị Thanh Trà	074185001220	595/36, Tổ 102, Khu 7, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam			Thành viên HĐQT – (Không điều hành)
			Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam (VNTT)			Thành viên HĐQT
4	Bà Trần Thị Hồng Minh	079183002311	Nhà số 290, đường Đỗ Ngọc Thạnh, Phường Minh Phụng, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.			Thành viên HĐQT – (Không điều hành)
			Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP			Phó Tổng giám đốc
			Công ty TNHH Becamex Tokyu			Chủ tịch HĐQT
5	Bà Phạm Viêt Yên	074181009165	Lô I38 Lý Thái Tổ, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	-	-	Thành viên HĐQT (độc lập)

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

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, HĐQT đã tiến hành 06 phiên họp nhằm thông qua phương án kinh doanh cũng như chỉ đạo thực hiện các hoạt động Công ty, cụ thể như sau:

- Thống nhất thông qua việc phê duyệt mức giá trị của các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty CP Phát triển Đô thị và Người có liên quan theo quy định tại Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020; điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ/CP và Điều lệ Công ty.
- Thông qua kế hoạch tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Chỉ đạo và tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
- Triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
- Thông qua báo cáo kết quả thực hiện kinh doanh năm 2024 và kế hoạch năm 2025. Thông qua dự thảo tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

- Thống nhất chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A & C thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025. Giao Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị liên hệ với Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A & C ký hợp đồng kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 theo quy định.
- Thông qua việc chi trả cổ tức năm 2024.
- Thông qua việc bổ nhiệm Người phụ trách quản trị công ty kiêm Thư ký công ty.

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

STT	Họ tên	Chức vụ	Chứng chỉ quản trị	Tham gia trong năm
1	Nguyễn Minh Đồng	Chủ tịch	x	
2	Huỳnh Vĩnh Thành	Thành viên	x	
3	Nguyễn Thị Thanh Trà	Thành viên		
4	Trần Thị Hồng Minh	Thành viên		
5	Phạm Viết Yên	Thành viên	x	

2. Ban kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Họ tên	Số CMND	Địa chỉ	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ %	Ghi chú
1	Nguyễn Hải Hoàng	074091001527	Phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	0	0	Trưởng ban
2	Lê Thị Thùy Dương	074189001014	KDC Hiệp Thành 3, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	0	0	Thành viên
3	Huỳnh Thị Quế Anh	074184001145	Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	0	0	Thành viên

b. Hoạt động của Ban kiểm soát

- Giám sát tình hình hoạt động tài chính của công ty năm 2025
- Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị
- Giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc;
- Giám sát về quy định công bố thông tin áp dụng với Công ty đại chúng
- Giám sát về giao dịch với các bên liên quan

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

- HĐQT đã thực hiện tốt vai trò giám sát hoạt động của Ban điều hành, tiến hành các cuộc họp, kịp thời chỉ đạo chiến lược hoạt động của Ban điều hành thông qua việc ban hành các Nghị quyết đúng chức năng và thẩm quyền của Hội đồng quản trị quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.
- HĐQT, Ban Tổng giám đốc đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ được giao theo Điều lệ của Công ty, luôn đảm bảo các Nghị quyết được triển khai đúng kế hoạch và mục tiêu của Công ty.
- Công ty luôn tuân thủ theo đúng quy định về chế độ báo cáo về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán theo quy định của pháp luật.
- Trong năm 2025, BKS không nhận được kiến nghị nào từ phía cổ đông.
- Trong năm 2025, BKS đã tổ chức 2 cuộc họp với các nội dung như sau:
 - Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 của Becamex UDJ và tình hình hoạt động của Ban Kiểm soát trình báo cáo tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025;
 - Thẩm định kế quả kinh doanh và tình hình tài chính Công ty tại báo cáo tài chính soát xét 6 tháng năm 2025;
 - Giám sát HĐQT và Ban điều hành trong việc triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh trích lập các quỹ, chi trả cổ tức cho cổ đông theo phương án phân phối lợi nhuận được ĐHĐCĐ thông qua;
 - Định kỳ kiểm tra các giao dịch liên quan phát sinh và việc chấp hành công bố thông tin của công ty theo các quy định hiện hành.

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

Hội đồng quản trị:

ĐVT: Ngàn đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao năm 2024	Cộng
1	Nguyễn Minh Đồng	Chủ tịch	475.200	198.000	22.783	695.983
2	Huỳnh Vĩnh Thành	Thành viên			15.946	15.946
3	Nguyễn Thị Thanh Trà	Thành viên			15.946	15.946
4	Trần Thị Hồng Minh	Thành viên			0	0
5	Phạm Viết Yên	Thành viên			15.946	15.946
6	Quảng Văn Viết Cường	Phó chủ tịch nhiệm kỳ 2022 – 2027 Miễn nhiệm ngày 15/04/2025			18.224	18.224
Tổng cộng			475.200	198.000	88.845	762.045

Ban Tổng giám đốc

ĐVT: Ngàn đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Cộng
1	Huỳnh Gia Đạt	Tổng giám đốc	442.800	184.500	627.300
2	Nguyễn Phạm Văn Khoa	Kế toán trưởng	329.040	137.100	466.140
Tổng cộng			771.840	321.600	1.093.440

Ban kiểm soát:

ĐVT: Ngàn đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao năm 2024	Cộng
1	Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng Ban			15.946	15.946
2	Huỳnh Thị Quế Anh	Thành viên			10.251	10.251
3	Lê Thị Thùy Dương	Thành viên			10.251	10.251
Tổng cộng					36.448	36.448

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan: Không có**c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ và người có liên quan:**

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH*; ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ Trụ sở chính / Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số hợp đồng/ biên bản thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty Cổ phần Công nghệ & truyền thông Việt Nam	Tổ chức có liên quan đến người nội bộ	3700861497; 10/04/2017; Sở KH&ĐT Binh Dương	21 VSIP II, đường số 1, KCN Việt Nam – Singapore II, P. Binh Dương, TP. Hồ Chí Minh.	Ngày 01/01/2023- 31/12/2023	890/HDDV-VNTT Nghị quyết HĐQT số 01/NQ/HĐQT/2025	Hợp đồng số: 890/HDDV-VNTT ngày 23/03/2012 Phí dịch vụ internet, điện thoại 20.602.943 đồng
2	Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp Becamex - CTCP	Công ty mẹ, Tổ chức có liên quan đến người nội bộ	3700145020; 03/06/2010; Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh	Tầng 10, Tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	04/04/2025	239/DTMBĐ ngày 16/11/2009 và 188/HĐCN/2025 ngày 31/03/2025 Nghị quyết HĐQT số 01/NQ/HĐQT/2025	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất 36.776.709 đồng
					Ngày 01/01/2025- 19/06/2025	Nghị quyết HĐQT số 01/NQ/HĐQT/2025	201.469.125 đồng
					Ngày 01/01/2025- 31/12/2025	Nghị quyết HĐQT số 01/NQ/HĐQT/2025	Lãi phạt chậm thanh toán 1.216.890.312 đồng
3	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty cùng tập đoàn	370221330; 30/06/2017 Sở KH&ĐT Binh Dương	Đại lộ Bình Dương, Khu Gò Cát, Phường Lái Thiêu, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Ngày 24/04/2024	1044/2025/HĐ- KSK-BIH Nghị quyết HĐQT số: 01/NQ/HĐQT/202 5	Phí dịch vụ khám sức khỏe cho CBNV công ty năm 2025 63.386.000 đồng

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

Số: 1.0240/26/TC-AC

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 06 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 26 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

ĐÃ KÝ

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2026

ĐÃ KÝ

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

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		207.062.846.933	250.235.202.358
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	15.250.129.664	1.700.024.705
1. Tiền	111		3.250.129.664	1.700.024.705
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.000.000.000	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		83.118.042.653	85.876.534.741
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	82.368.642.650	83.223.520.924
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132			
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	749.400.003	2.653.013.817
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		108.330.181.105	162.615.115.351
1. Hàng tồn kho	141	V.4	108.330.181.105	162.615.115.351
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		364.493.511	43.527.561
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		7.741.699	
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	356.751.812	43.527.561
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		201.891.311.474	190.137.981.199
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		17.594.678.099	5.836.052.824
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	5.623.228.072	5.836.052.824
- Nguyên giá	222		12.503.823.899	12.503.823.899
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.880.595.827)	(6.667.771.075)
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	V.6	11.971.450.027	
- Nguyên giá	228		11.971.450.027	
- Giá trị hao mòn lũy kế	229			
III. Bất động sản đầu tư	230			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		184.294.383.000	184.294.383.000
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	184.294.383.000	184.294.383.000
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250			
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.250.375	7.545.375
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.250.375	7.545.375
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		408.954.158.407	440.373.183.557



	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		181.341.582.092	209.097.511.085
I.	Nợ ngắn hạn	310		167.734.068.881	130.793.997.874
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8a	152.314.281.617	84.087.427.385
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	10.359.000.200	36.303.174.430
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	1.800.000	493.327.823
4.	Phải trả người lao động	314		200.111.100	211.697.435
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315		65.000.000	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	3.456.254.279	7.710.997.158
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	1.337.621.685	1.937.373.643
13.	Quỹ bình ổn giá	323			
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II.	Nợ dài hạn	330		13.607.513.211	78.303.513.211
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	V.8b	13.607.513.211	78.303.513.211
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333			
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7.	Phải trả dài hạn khác	337			
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339			
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340			
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		227.612.576.315	231.275.672.472
I. Vốn chủ sở hữu	410		227.612.576.315	231.275.672.472
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	43.812.587.308	42.457.145.138
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	8.853.811.973	13.872.350.300
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.792.503.371	13.872.350.300
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		5.061.308.602	
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		408.954.158.407	440.373.183.557

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	60.719.249.031	42.732.464.207
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		60.719.249.031	42.732.464.207
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	48.565.424.908	29.002.166.281
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.153.824.123	13.730.297.926
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	271.329.861	83.648.924
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	201.469.125	249.154.125
Trong đó: chi phí lãi vay	23			
8. Chi phí bán hàng	25			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.742.908.794	4.882.065.792
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.480.776.065	8.682.726.933
11. Thu nhập khác	31		100.000.000	
12. Chi phí khác	32		1.246.690.312	40.896.297
13. Lợi nhuận khác	40		(1.146.690.312)	(40.896.297)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.334.085.753	8.641.830.636
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.10	1.272.777.151	1.864.619.787
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.061.308.602	6.777.210.849
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	285	378
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	285	378

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.334.085.753	8.641.830.636
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.5	212.824.752	212.824.752
- Các khoản dự phòng	03			
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(266.548.567)	(81.171.232)
- Chi phí lãi vay	06			
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.280.361.938	8.773.484.156
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.460.062.358	50.844.887.890
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		54.284.934.246	28.819.742.427
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(21.774.715.304)	(69.622.339.416)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.446.699)	(7.545.375)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.10	(1.535.488.882)	(1.994.470.574)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.12; V.13	(1.074.156.717)	(1.405.056.070)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		38.638.550.940	15.408.703.038
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(11.971.450.027)	

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22			
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.3; VI.3	251.754.046	81.171.232
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(11.719.695.981)	81.171.232
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3.	Tiền thu từ đi vay	33			
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34			
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.11; V.13	(13.368.750.000)	(16.057.100.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(13.368.750.000)	(16.057.100.000)
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		13.550.104.959	(567.225.730)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	1.700.024.705	2.267.250.435
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	15.250.129.664	1.700.024.705

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 khu 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 mua bán hàng trang trí nội thất.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng. Đối với các dự án kinh doanh bất động sản thì chu kỳ sản xuất kinh doanh theo thời gian quy định tại phương án kinh doanh.

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

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

6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 14 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 14 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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



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

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

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

4. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:



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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số 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 chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

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

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

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô 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 vô hình của Công ty là quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....

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

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

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

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

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

9. 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.

10. 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.

11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

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.

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 của Công ty.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	164.587.169	133.124.684
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.085.542.495	1.566.900.021
Các khoản tương đương tiền – tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng	12.000.000.000	-
Cộng	<u>15.250.129.664</u>	<u>1.700.024.705</u>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bà Trần Thị Tình	21.534.034.150	15.657.313.174
Bà Nguyễn Thị Huệ	10.947.000.000	10.947.000.000
Các khách hàng khác	49.887.608.500	56.619.207.750
Cộng	<u>82.368.642.650</u>	<u>83.223.520.924</u>

3. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho số tiền nhận trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	142.208.442	-	393.543.177	-
Thuế GTGT đầu ra cho số tiền nhận trước của khách hàng theo tiến độ thanh toán	360.932.027	-	2.103.027.347	-

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi tiền gửi dự thu	14.794.521	-	-	-
Tạm ứng	142.754.484	-	3.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	88.710.529	-	153.443.293	-
Cộng	749.400.003	-	2.653.013.817	-

4. Hàng tồn kho

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và thành phẩm bất động sản.

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Green Pearl	108.330.181.105	-	160.208.858.742	-
Dự án Nhà ở công nhân Bàu Bàng	-	-	2.406.256.609	-
Cộng	108.330.181.105	-	162.615.115.351	-

5. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	8.799.523.183	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	12.503.823.899
Số cuối năm	8.799.523.183	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	12.503.823.899
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	286.533.300	1.812.883.046	1.231.372.845	186.470.250	3.517.259.441
Chờ thanh lý	-	106.666.666	-	366.907.909	473.574.575
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	2.963.470.359	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	6.667.771.075
Khấu hao trong năm	212.824.752	-	-	-	212.824.752
Số cuối năm	3.176.295.111	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	6.880.595.827
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	5.836.052.824	-	-	-	5.836.052.824
Số cuối năm	5.623.228.072	-	-	-	5.623.228.072
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

6. Tài sản cố định vô hình

Giá trị Quyền sử dụng đất 3 căn nhà liên kế của Dự án Green Pearl tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) sử dụng làm văn phòng Công ty. Thời hạn sử dụng đất đến ngày 07 tháng 5 năm 2059.

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

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

8. Phải trả người bán

1. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	143.518.742.228	81.118.976.839
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (tên cũ là: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP)	132.079.373.226	69.314.371.517
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	1.650.002	366.886.322
Phải trả các nhà cung cấp khác	8.795.539.389	2.968.450.546
Cộng	152.314.281.617	84.087.427.385

2. Phải trả người bán dài hạn

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

3. Phải trả người bán quá hạn

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

9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bà Đoàn Thị Giáp	10.359.000.200	10.359.000.200
Ông Nguyễn Thế Anh	-	10.032.389.000
Bà Trần Thị Tinh	-	7.094.910.230
Các khách hàng khác	-	8.816.875.000
Cộng	10.359.000.200	36.303.174.430

10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	238.999.358	-	1.522.421.331	(1.813.269.984)	-	51.849.295
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	254.328.465	-	995.656.167	(1.509.702.633)	-	259.718.001
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	-	25.786.249	(25.786.249)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	43.527.561	327.543.141	(327.400.096)	1.800.000	45.184.516
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Cộng	493.327.823	43.527.561	2.874.406.888	(3.679.158.962)	1.800.000	356.751.812

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

• Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm 2025	1.272.777.151
• Cán trừ thuế TNDN đã tạm nộp của bất động sản ghi doanh thu trong năm 2025	(277.120.984)
Cộng	995.656.167

Thuế giá trị gia tăng

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

- Quyền sử dụng đất	Không chịu thuế
- Các mặt hàng khác	10% ⁽ⁱ⁾

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với một số hàng hóa, dịch vụ là 8% theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.334.085.753	8.641.830.636
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	29.800.000	681.268.297
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	6.363.885.753	9.323.098.933
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.272.777.151	1.864.619.787

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.

11. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	1.216.890.312	5.298.154.125

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP – cổ tức phải trả	-	5.049.000.000
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP – lãi chậm trả cổ tức	-	249.154.125
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP – lãi chậm thanh toán	1.216.890.312	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	2.239.363.967	2.412.843.033
Kinh phí công đoàn	41.776.308	42.121.794
Các khoản nhận ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	334.500.000	438.500.000
Cổ tức phải trả	768.174.425	837.924.425
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.094.913.234	1.094.296.814
Cộng	3.456.254.279	7.710.997.158

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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.937.373.643	2.173.640.192
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	338.860.542	730.493.451
Chi quỹ	(938.612.500)	(966.760.000)
Số cuối năm	1.337.621.685	1.937.373.643

13. Vốn chủ sở hữu

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

	<u>Vốn góp của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	165.000.000.000	9.946.177.034	39.535.171.336	21.085.902.774	235.567.251.144
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	6.777.210.849	6.777.210.849
Trích lập các quỹ	-	-	2.921.973.802	(3.652.467.253)	(730.493.451)
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	(438.296.070)	(438.296.070)
Chia cổ tức	-	-	-	(9.900.000.000)	(9.900.000.000)
Số dư cuối năm trước	165.000.000.000	9.946.177.034	42.457.145.138	13.872.350.300	231.275.672.472
Số dư đầu năm nay	165.000.000.000	9.946.177.034	42.457.145.138	13.872.350.300	231.275.672.472
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	5.061.308.602	5.061.308.602
Trích lập các quỹ	-	-	1.355.442.170	(1.694.302.712)	(338.860.542)
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	(135.544.217)	(135.544.217)
Chia cổ tức	-	-	-	(8.250.000.000)	(8.250.000.000)
Số dư cuối năm nay	165.000.000.000	9.946.177.034	43.812.587.308	8.853.811.973	227.612.576.315

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

3. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

4. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ/ĐHĐCĐ/2025 ngày 15 tháng 4 năm 2025 như sau:

	<u>Số tiền (VND)</u>
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	: 1.355.442.170
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 338.860.542
• Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	: 135.544.217
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 8.250.000.000

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán bất động sản	57.911.721.330	42.675.736.934
Doanh thu khác	2.807.527.701	56.727.273
Cộng	<u>60.719.249.031</u>	<u>42.732.464.207</u>

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

Trong năm, Công ty chỉ phát sinh giao dịch chuyển nhượng chi phí xây dựng hạng mục công trình cho Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP với số tiền là 2.769.527.701 VND (năm trước không có giao dịch phát sinh).

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của thành phẩm bất động sản đã bán	45.769.585.175	28.996.173.244
Giá vốn khác	2.795.839.733	5.993.037
Cộng	48.565.424.908	29.002.166.281

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	266.548.567	81.171.232
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	4.781.294	2.477.692
Cộng	271.329.861	83.648.924

4. Chi phí tài chính

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

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	3.762.512.325	3.875.603.495
Chi phí vật liệu, đồ dùng quản lý	72.835.371	53.266.794
Chi phí khấu hao tài sản cố định	212.824.752	212.824.752
Thuế, phí và lệ phí	8.923.970	11.979.546
Chi phí dịch vụ mua ngoài	405.658.597	380.410.666
Các chi phí khác	280.153.779	347.980.539
Cộng	4.742.908.794	4.882.065.792

6. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt chậm thanh toán	1.216.890.312	-
Chi phí khác	29.800.000	40.896.297
Cộng	1.246.690.312	40.896.297

7. Lãi trên cổ phiếu

1. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.061.308.602	6.777.210.849
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(253.065.000)	(338.861.000)
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và trích thưởng Ban điều hành	(101.226.000)	(203.316.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	4.707.017.602	6.235.033.849
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	16.500.000	16.500.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	285	378

2. Thông tin khác

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

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	72.835.371	53.266.794
Chi phí nhân công	3.762.512.325	3.883.193.495
Chi phí khấu hao tài sản cố định	212.824.752	212.824.752
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.631.287.254	549.251.483
Chi phí khác	289.077.749	359.960.085
Cộng	10.968.537.451	5.058.496.609

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Minh Đồng – Chủ tịch HĐQT	695.983.217	722.309.380
Ông Huỳnh Gia Đạt – Tổng Giám đốc	627.300.000	672.956.000
Ông Quảng Văn Viết Cương – Phó Chủ tịch HĐQT	18.224.000	39.287.000
Bà Phạm Viết Yên – Thành viên HĐQT	15.946.000	34.376.000
Ông Huỳnh Vĩnh Thành – Thành viên HĐQT	15.946.000	34.376.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Trà – Thành viên HĐQT	15.946.000	34.376.000
Ông Nguyễn Hải Hoàng – Trưởng Ban kiểm soát	15.946.000	34.376.000

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Bà Huỳnh Thị Quế Anh – Thành viên Ban kiểm soát	10.251.000	22.099.000
Bà Lê Thị Thùy Dương – Thành viên Ban kiểm soát	10.251.000	22.099.000
Ông Nguyễn Phạm Văn Khoa – Kế toán trưởng	466.140.000	502.665.000
Cộng	<u>1.891.933.217</u>	<u>2.118.919.380</u>
1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác		
Các bên liên quan khác với Công ty gồm:		
<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>	
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (tên cũ là: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP)	Công ty mẹ	
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty cùng Tập đoàn	
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty cùng Tập đoàn	
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty cùng Tập đoàn	
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71	Công ty cùng Tập đoàn	
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty liên kết với Công ty mẹ	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty liên kết với Công ty mẹ	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty liên kết với Công ty mẹ	
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty liên kết với Công ty mẹ	
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết với Công ty mẹ	
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	Công ty liên kết với Công ty mẹ	
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Công ty liên kết với Công ty mẹ	
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết với Công ty mẹ	
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết với Công ty mẹ	
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Công ty liên kết với Công ty mẹ	
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty liên kết với Công ty mẹ	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	Công ty liên kết với Công ty mẹ	
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty liên kết với Công ty mẹ	
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết với Công ty mẹ	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Công ty liên kết với Công ty mẹ	

Bên liên quan khác**Mối quan hệ**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex – VSIP
 Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ
 Công ty Cổ phần Đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh - Thủ Dầu
 Một - Chơn Thành

Công ty liên kết với Công ty mẹ
 Công ty liên kết với Công ty mẹ
 Công ty liên kết với Công ty mẹ

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP		
Chia cổ tức	4.207.500.000	5.049.000.000
Lãi chậm trả cổ tức	201.469.125	249.154.125
Lãi chậm thanh toán tiền mua đất	1.216.890.312	-
Mua quyền sử dụng đất	36.776.709	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex		
Phí dịch vụ	63.386.000	49.208.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Phí dịch vụ	18.729.948	18.773.132

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.8 và V.11.

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 tại phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:

- UBCK NN
- SGD CK Hà Nội
- Lưu: VT

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
 TỔNG GIÁM ĐỐC



HUỲNH GIA ĐẠT