

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Số: 05/CV/UDJ/2026

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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bình Dương, ngày 19 tháng 01 năm 2026

V/v: Công bố báo cáo tài chính Quý IV/2025

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Thực hiện quy định tại Thông tư số 96/2020/TT/BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Phát triển Đô thị thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý IV/2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên công ty: **Công ty CP Phát triển Đô thị**
  - Mã chứng khoán: **UDJ**
  - Địa chỉ trụ sở chính: **C1-2-3 đường DT6, Khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh.**
  - Điện thoại: 0274.3816681 Fax: 0274.3816655
  - Email: **becamexudj@gmail.com** Website: **becamexudj.com.vn**
2. Nội dung thông tin công bố:
  - BCTC quý IV/2026
    - ☒ BCTC riêng
    - ☐ BCTC hợp nhất
    - ☐ BCTC tổng hợp
  - Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
    - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán ...):
 

<input type="checkbox"/> Có	<input type="checkbox"/> Không
-----------------------------	--------------------------------

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có

<input type="checkbox"/> Có	<input type="checkbox"/> Không
-----------------------------	--------------------------------

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại.

<input type="checkbox"/> Có	<input type="checkbox"/> Không
-----------------------------	--------------------------------

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có

<input type="checkbox"/> Có	<input type="checkbox"/> Không
-----------------------------	--------------------------------

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

<input checked="" type="checkbox"/> Có	<input type="checkbox"/> Không
--	--------------------------------

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có



☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/01/2026 tại đường dẫn [www.becamexudj.com.vn](http://www.becamexudj.com.vn)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC Quý IV/2026
- CV số: 04/CV-UDJ/2026 giải trình LNST Quý IV/2025 chênh lệch so Quý IV/2024



HUỲNH GIA ĐẠT





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



Số : 04/CV-UDJ/2026

(V/v: giải trình lợi nhuận sau thuế Quý IV- 2025  
chênh lệch so với Quý IV - 2024)

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**



Tp Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2026

**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 Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại: 0274. 3816661 - 3816681 Fax: 0274. 3816655

- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ Báo cáo tài chính quý IV năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị.

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị giải trình về việc lợi nhuận sau thuế của Quý IV năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			
	Báo cáo tài chính Quý IV/2025	Báo cáo tài chính Quý IV/2024	Giá trị chênh lệch của Quý cùng kỳ	Tỷ lệ tăng/giảm so với kỳ trước
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)	(4) = (3)/(2) * 100%
Doanh thu	17.254.733.546	22.891.259.661	(5.636.526.115)	(25%)
Giá vốn	11.420.098.889	20.233.175.082	(8.813.076.193)	(44%)
Lợi nhuận gộp	5.834.634.657	2.658.084.579	3.176.550.078	120%
Lợi nhuận sau thuế	3.566.893.700	946.531.120	2.620.362.580	276%

Doanh thu trong kỳ Báo cáo mặc dù giảm 25% so với cùng kỳ năm trước, nhưng đồng thời giá vốn cũng giảm tương ứng 44% so với cùng kỳ năm trước, điều này dẫn đến lợi nhuận gộp của Công ty tăng 3,176 tỷ đồng. Đây là nguyên nhân chính dẫn lợi nhuận sau thuế của Công ty tăng 276% so với cùng kỳ năm trước. Giá vốn kỳ này của Công ty thấp là do doanh thu chủ yếu thuộc dự án NOCN Bàu Bàng với chi phí đầu tư hạ tầng thấp.

Trên đây là giải trình về nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế Q.4/2025 so với cùng kỳ của Công ty cổ phần Phát Triển Đô Thị .

Trân trọng !



**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 Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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>218,907,250,560</b>	<b>250,235,202,358</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>15,250,129,664</b>	<b>1,700,024,705</b>
1. Tiền	111		3,250,129,664	1,700,024,705
2. Các khoản tương đương tiền	112		12,000,000,000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>83,118,042,653</b>	<b>85,876,534,741</b>
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	V.3	-	-
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	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		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>120,301,631,132</b>	<b>162,615,115,351</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.5	120,301,631,132	162,615,115,351
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>237,447,111</b>	<b>43,527,561</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	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.11	229,705,412	43,527,561
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 Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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>189,919,861,447</b>	<b>190,137,981,199</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5,623,228,072</b>	<b>5,836,052,824</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	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		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>184,294,383,000</b>	<b>184,294,383,000</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	184,294,383,000	184,294,383,000
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>2,250,375</b>	<b>7,545,375</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>408,827,112,007</b>	<b>440,373,183,557</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 Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**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>181,341,582,092</b>	<b>209,097,511,085</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>103,038,068,881</b>	<b>130,793,997,874</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	87,618,281,617	84,087,427,385
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	10,359,000,200	36,303,174,430
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	1,800,000	493,327,823
4. Phải trả người lao động	314	V.12	200,111,100	211,697,435
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	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.14	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.15	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		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>78,303,513,211</b>	<b>78,303,513,211</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		78,303,513,211	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		-	-

35-  
TY  
ÂN  
RIE  
CHI  
T-T-R



**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 Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

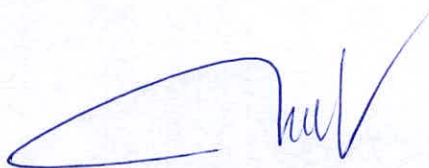
Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

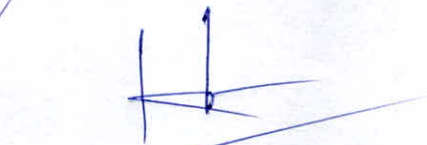
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>227,485,529,915</b>	<b>231,275,672,472</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>227,485,529,915</b>	<b>231,275,672,472</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.16b	165,000,000,000	165,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		165,000,000,000	165,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		9,946,177,034	9,946,177,034
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.16a	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.16a	8,726,765,573	13,872,350,300
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3,792,503,371	7,095,139,451
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		4,934,262,202	6,777,210,849
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>408,827,112,007</b>	<b>440,373,183,557</b>

T.C.P  
BÌNH DƯƠNG

Tp. Hồ chí Minh, ngày 13 tháng 01 năm 2026



**Bùi Thị Hồng Ánh**  
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 Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	minh	Quý IV		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	17,254,733,546	22,891,259,661	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		17,254,733,546	22,891,259,661	60,719,249,031	42,732,464,207
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	11,420,098,889	20,233,175,082	48,565,424,908	29,002,166,281
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5,834,634,657	2,658,084,579	12,153,824,123	13,730,297,926
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	125,782,497	455,619	271,329,861	83,648,924
7. Chi phí tài chính	22		-	94,177,875	201,469,125	249,154,125
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	201,469,125	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	1,296,098,130	1,334,071,422	4,742,908,794	4,882,065,792
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4,664,319,024	1,230,290,901	7,480,776,065	8,682,726,933
11. Thu nhập khác	31		100,000,000	-	100,000,000	-
12. Chi phí khác	32		303,389,091	-	1,246,690,312	40,896,297
13. Lợi nhuận khác	40		(203,389,091)	-	(1,146,690,312)	(40,896,297)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4,460,929,933	1,230,290,901	6,334,085,753	8,641,830,636
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.11	894,036,233	283,759,781	1,399,823,551	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		3,566,893,700	946,531,120	4,934,262,202	6,777,210,849
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7a	199	53	275	378
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7a	199	53	275	378

Bùi Thị Hồng Ánh  
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 Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		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.7	212,824,752	212,824,752
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(266,547,944)	(81,171,232)
- Chi phí lãi vay	06		201,469,125	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6,481,831,686	8,773,484,156
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2,824,067,660	50,844,887,890
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		42,313,484,219	28,819,742,427
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(22,250,842,249)	(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		(201,469,125)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.11	(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.15	(735,296,175)	(1,405,056,070)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>26,893,840,435</b>	<b>15,408,703,038</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.4; VI.3	14,794,521	81,171,232
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>14,794,521</b>	<b>81,171,232</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 Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

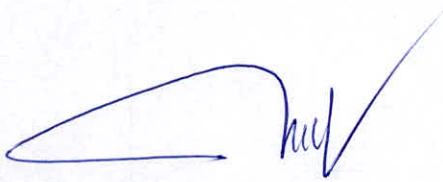
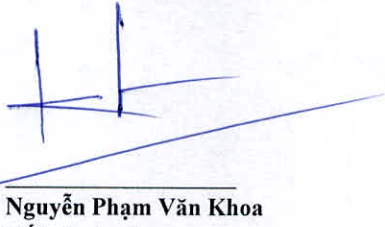
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.14	(13,358,529,997)	(16,057,100,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(13,358,529,997)	(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		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		15,250,129,664	1,700,024,705

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 01 năm 2026

  
Bùi Thị Hồng Ánh  
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 BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

---

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

**Quý IV 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 kinh doanh thương mại và dịch vụ.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và đô thị; Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng; Dịch vụ môi giới bất động sản; San lấp mặt bằng; Tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công, xây dựng và hàng trang trí nội thất.

#### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

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

#### **6. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc quý IV của năm tài chính, Công ty có 14 nhân viên đang làm việc (số đầu kỳ 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 giữa niên độ.

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

### 4. Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 06 tháng đến dưới 01 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

---

#### 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

#### 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ, chi phí bản quyền phần mềm. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### Chi phí bản quyền phần mềm

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

##### Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

##### Các chi phí khác

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

<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	07 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 05

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

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

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

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

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

#### 9. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty chỉ bao gồm dự phòng bảo hành công trình xây dựng.

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 02% trên doanh thu công trình xây dựng có yêu cầu bảo hành. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

#### 10. Vốn chủ sở hữu

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

---

### ***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”.

### **11. Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

### **12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

---

#### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

#### ***Tiền lãi***

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

#### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

### **13. Chi phí đi vay**

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

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

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

### **14. Các khoản chi phí**

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

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

### **15. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

#### ***Thuế thu nhập hiện hành***

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**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.

#### **16. Bên liên quan**

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

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

#### **17. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	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	12.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>15.250.129.664</u></b>	<b><u>1.700.024.705</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	-	-
Bà Trần Thị Tình	82.368.642.650	83.223.520.924
Bà Nguyễn Thị Huệ	21.534.034.150	15.657.313.174
Các khách hàng khác	9.561.000.000	10.947.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>51.273.608.500</u></b>	<b><u>56.619.207.750</u></b>
	<b><u>82.368.642.650</u></b>	<b><u>83.223.520.924</u></b>

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

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

**4. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho số tiền nhận trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	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	-
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	14.794.521	-	-	-
Các khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn	312.743	-	312.120	-
Tạm ứng	142.754.484	-	3.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	88.397.786	-	153.131.173	-
<b>Cộng</b>	<b><u>749.400.003</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>2.653.013.817</u></b>	<b><u>-</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

#### 5. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Green Pearl	120.301.631.132	-	160.208.858.742	-
Dự án Nhà ở công nhân Bàu Bàng	-	-	2.406.256.609	-
<b>Cộng</b>	<b>120.301.631.132</b>	<b>-</b>	<b>162.615.115.351</b>	<b>-</b>

#### 6. Chi phí trả trước

##### 6a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	7.741.699	-
<b>Cộng</b>	<b>7.741.699</b>	<b>-</b>

##### 6b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.250.375	7.545.375
<b>Cộng</b>	<b>2.250.375</b>	<b>7.545.375</b>

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	8.799.523.183	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	12.503.823.899
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>8.799.523.183</b>	<b>1.919.549.712</b>	<b>1.231.372.845</b>	<b>553.378.159</b>	<b>12.503.823.899</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	286.533.300	1.812.883.046	1.231.372.845	417.313.250	3.748.102.441
Chờ thanh lý	-	106.666.666	-	136.064.909	242.731.575
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	2.963.470.359	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	6.667.771.075
Khấu hao phát sinh	212.824.752	-	-	-	212.824.752
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>3.176.295.111</b>	<b>1.919.549.712</b>	<b>1.231.372.845</b>	<b>553.378.159</b>	<b>6.880.595.827</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	5.836.052.824	-	-	-	5.836.052.824
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.623.228.072</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.623.228.072</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Khu tái định cư Hòa Lợi	184.294.383.000	-	184.294.383.000	-
<b>Cộng</b>	<b>184.294.383.000</b>	<b>-</b>	<b>184.294.383.000</b>	<b>-</b>

#### 9. Phải trả người bán ngắn hạn

##### 9a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>78.822.742.228</b>	<b>81.118.976.839</b>
Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	67.383.373.226	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
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>8.795.539.389</b>	<b>2.968.450.546</b>
Các nhà cung cấp khác	8.795.539.389	2.968.450.546
<b>Cộng</b>	<b>87.618.281.617</b>	<b>84.087.427.385</b>

##### 9b. Phải trả người bán dài hạn

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

##### 9c. Phải trả người bán quá hạn

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ông Nguyễn Thế Anh	-	11.516.389.000
Bà Đoàn Thị Giáp	10.359.000.200	10.359.000.200
Bà Trần Thị Tình	-	7.094.910.230
Các khách hàng khác	-	7.332.875.000
<b>Cộng</b>	<b>10.359.000.200</b>	<b>36.303.174.430</b>

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

	Số đầu năm		Số phát sinh lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	238.999.358	-	1.522.421.331	(1.813.269.984)	-	51.849.295
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	254.328.465	-	1.122.702.567	(1.509.702.633)		132.671.601
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	131.266.479	(132.923.434)	-	45.184.516



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số đầu năm		Số phát sinh lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
nhân (TK 3335.1)						
Thuế thu nhập cá nhân (TK 3335.2)	-	-	207.914.000	(206.114.000)	1.800.000	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>493.327.823</b>	<b>43.527.561</b>	<b>3.013.090.626</b>	<b>(3.690.796.300)</b>	<b>1.800.000</b>	<b>229.705.412</b>

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2025

1.399.823.551

Cần trừ thuế TNDN đã tạm nộp của bất động sản ghi doanh thu trong kỳ

(277.120.984)

**Cộng**

**1.122.702.567**

#### 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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.460.929.933	1.230.290.901
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	9.251.230	188.508.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	4.470.181.163	1.418.798.901
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	4.470.181.163	1.418.798.901
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	<b>894.036.233</b>	<b>283.759.781</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm (*)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp</b>	<b>894.036.233</b>	<b>283.759.781</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản**

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

#### **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### **12. Phải trả người lao động**

Tiền lương còn phải trả cho người lao động.

#### **13. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	-	50.000.000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	65.000.000	50.000.000
<b>Cộng</b>	<b>65.000.000</b>	<b>50.000.000</b>

#### **14. Phải trả ngắn hạn khác**

##### **14a Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	1.216.890.312	5.298.154.125
Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	-	-
- Cổ tức phải trả	-	5.049.000.000
- Tiền lãi chậm trả cổ tức	-	249.154.125
- Tiền lãi chậm thanh toán tiền đất	1.216.890.312	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	2.239.363.967	2.412.843.033
Kinh phí công đoàn	41.776.308	42.121.794
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	778.394.428	837.924.425
Nhận ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	334.500.000	438.500.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.084.693.231	1.094.296.814
<b>Cộng</b>	<b>3.456.254.279</b>	<b>7.710.997.158</b>

##### **14b Phải trả dài hạn khác**

##### **14c Nợ quá hạn chưa thanh toán**

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

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số đầu năm	1.937.373.643	1.937.373.643
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	338.860.542	-
Chi quỹ	(938.612.500)	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.337.621.685</b>	<b>1.937.373.643</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

#### 16. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
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 kỳ	-	-	-	-	6.777.210.849	6.777.210.849
Trích lập các quỹ trong kỳ				2.921.973.802	(3.652.467.253)	(730.493.451)
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức trong kỳ	-	-	-	-	(9.900.000.000)	(9.900.000.000)
Thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban điều hành trong kỳ	-	-	-	-	(438.296.070)	(438.296.070)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>165.000.000.000</b>	<b>9.946.177.034</b>	<b>-</b>	<b>42.457.145.138</b>	<b>13.872.350.300</b>	<b>231.275.672.472</b>
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 kỳ	-	-	-	-	4.934.262.202	4.934.262.202
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	-	-	1.355.442.170	(1.355.442.170)	-
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức trong kỳ	-	-	-	-	(8.250.000.000)	(8.250.000.000)
Thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban điều hành trong kỳ	-	-	-	-	(474.404.759)	(474.404.759)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>165.000.000.000</b>	<b>9.946.177.034</b>	<b>-</b>	<b>43.812.587.308</b>	<b>8.726.765.573</b>	<b>227.485.529.915</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	84.150.000.000	84.150.000.000
Các cổ đông khác	80.850.000.000	80.850.000.000
<b>Cộng</b>	<b>165.000.000.000</b>	<b>165.000.000.000</b>

##### 16c. Cổ phiếu

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành cuối kỳ	16.500.000	16.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.500.000	16.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

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

*Tổng doanh thu*

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu bán bất động sản	17.249.733.546	22.810.532.388
Doanh thu khác	5.000.000	9.727.273
<b>Cộng</b>	<b>17.254.733.546</b>	<b>22.891.259.661</b>

### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Giá vốn của thành phẩm và hàng hóa bất động sản đã bán	11.420.098.889	20.233.175.082
<b>Cộng</b>	<b>11.420.098.889</b>	<b>20.233.175.082</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	124.799.999	-
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	982.498	455.619
<b>Cộng</b>	<b>125.782.497</b>	<b>455.619</b>

### 4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.066.053.462	1.129.418.980
Chi phí vật liệu quản lý	8.425.927	5.291.270
Chi phí khấu hao tài sản cố định	53.206.188	53.206.188
(Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	-	-
Thuế, phí và lệ phí	12.146.855	600.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	129.074.922	111.525.789
Các chi phí khác	27.190.776	34.029.195
<b>Cộng</b>	<b>1.296.098.130</b>	<b>1.334.071.422</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

#### 5. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập khác	100.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>100.000.000</b>	<b>-</b>

#### 6. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tài chính khác	-	94.177.875
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>94.177.875</b>

#### 7. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí khác	303.389.091	-
<b>Cộng</b>	<b>303.389.091</b>	<b>-</b>

#### 8. Lãi trên cổ phiếu

##### 8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.566.893.700	946.531.120
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(178.345.000)	(47.327.000)
Trích thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban điều hành	(107.007.000)	(28.396.000)
<b>Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>3.281.541.700</b>	<b>870.808.120</b>
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	16.500.000	16.500.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>199</b>	<b>53</b>

##### 8b. Thông tin khác

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.425.927	5.291.270
Chi phí nhân công	1.066.053.462	1.129.418.980
Chi phí khấu hao tài sản cố định	53.206.188	53.206.188
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.243.983.607	109.964.603
Chi phí khác	39.337.631	34.629.195
<b>Cộng</b>	<b>7.411.006.815</b>	<b>1.332.510.236</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên chủ chốt:

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Minh Đồng – Chủ tịch HĐQT	158.400.000	158.400.000
Ông Quảng Văn Viết Cương – Phó Chủ tịch HĐQT	-	-
Bà Phạm Viết Yên - Thành viên HĐQT	-	-
Ông Huỳnh Vĩnh Thành - Thành viên HĐQT	-	-
Ông Nguyễn Thị Thanh Trà - Thành viên HĐQT	-	-
Ông Nguyễn Hải Hoàng – Trưởng Ban kiểm soát	-	-
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên Ban kiểm soát	-	-
Bà Lê Thị Thùy Dương - Thành viên Ban kiểm soát	-	-
Ông Huỳnh Gia Đạt - Tổng Giám đốc	147.600.000	147.600.000
Ông Nguyễn Phạm Văn Khoa - Kế toán trưởng	109.680.000	109.680.000
<b>Cộng</b>	<b>415.680.000</b>	<b>415.680.000</b>

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – 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 PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex - Vsip	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vsip Cần Thơ	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành.	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>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
<b>Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP</b>	<b>303.389.091</b>	<b>5.143.177.875</b>
		5.049.000.000
Cổ tức phải trả	-	94.177.875
Lãi chậm thanh toán công nợ	303.389.091	
<b>Công ty Cổ phần Công nghệ &amp; Truyền thông Việt Nam</b>		
Mua dịch vụ	-	6.190.711
Lắp đặt thiết bị điện	-	27.245.000
<b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex</b>		
Mua dịch vụ	-	-

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

#### *Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.02, V.09, V.14.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

## 2. Thông tin về bộ phận

Công ty hoạt động trong lĩnh vực chính là đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và đô thị. Hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện chủ yếu ở tỉnh Bình Dương.

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ BD, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ


Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025


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



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

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

Tp Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 01 năm 2026

  
**Bùi Thị Hồng Ánh**  
Người lập biểu

  
**Nguyễn Phạm Văn Khoa**  
Kế toán trưởng

  
  
**Huỳnh Gia Đạt**  
Tổng Giám đốc