

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Số: **57**/CV/UDJ/2026

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bình Dương, ngày **13** tháng 10 năm 2026

V/v: Công bố báo cáo tài chính Quý III/2026

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 III/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 Lê Lợi, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.**
 - Điện thoại: **0274.3816681** Fax: **0274.3816655**
 - Email: **becamexudj@gmail.com** Website: **becamexudj.com.vn**
2. Nội dung thông tin công bố:
 - BCTC quý III/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 ...):

☐ Có	☐ Không
-----------------------------	--------------------------------

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có

☐ Có	☐ 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.

☐ Có	☐ Không
-----------------------------	--------------------------------

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có

☐ Có	☐ 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:

☒ Có	☐ Không
--	--------------------------------

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có



Người ký: **HUỖNH GIA ĐẠT - CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**
 Cơ quan: **CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**
 Email: **ktvdtdm110@gmail.com**
 Ký ngày: **13/10/2026 11:28:25**



☒ 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 **13/10/2026** tại đường dẫn www.becamexudj.com.vn

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Quý III/2026
- Công văn số **SC**CV-UDJ/2026 v/v giải trình chênh lệch LNST Quý III/2026 chênh lệch tăng so Quý III/2025



HUỲNH GIA ĐẠT



CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số : 56/CV-UDJ/2026

(V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế
Quý III/2026 chênh lệch tăng so với Quý III/2025)

Tp Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 10 năm 2026

**Kính gửi : UỶ 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 Lê Lợi, Phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: 0274. 3816661 - 3816681 Fax: 0274. 3816655

- Căn cứ Khoản 4, Điều 14, Chương III, 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 III năm 2026 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 III năm 2026 chênh lệch 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 III/2026	Báo cáo tài chính Quý III/2025	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	86.002.063.090	16.994.755.080	69.007.308.010	406%
Giá vốn	50.456.688.810	13.341.139.762	37.115.549.048	278%
Lợi nhuận gộp	35.545.374.280	3.653.615.318	31.891.758.962	873%
Doanh thu hoạt động tài chính	111.250.887	128.964.350	(17.713.463)	(14%)
Chi phí tài chính	-	-	-	
Chi phí QLDN	1.171.445.779	1.092.494.093	78.951.686	7%
Chi phí khác	2.068.803.038	310.056.984	1.758.746.054	567%
Lợi nhuận sau thuế	27.187.603.164	1.874.241.273	25.313.361.891	1.351%

Nguyên nhân:

- Trong kỳ, Công ty chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu bất động sản được 19 căn nhà (dự án Green City Bình Dương), so cùng kỳ là 02 căn; Tỷ lệ giá vốn kỳ này chỉ chiếm 54% trên doanh thu trong khi cùng kỳ năm trước là 78% từ đó lợi nhuận gộp tăng với tỷ lệ 873% như trên.

- Chi phí khác tăng do tiền phạt lãi chậm thanh toán tiền đất **Dự án Green Pearl** (Từ ngày 01/7 đến ngày 30/9/2026), giá trị **2.065.303.038** đ, ứng với tỷ lệ tăng là: 567%.

- Chi phí QLDN có biến động tăng 7% do tăng chi phí khấu hao đất Văn phòng Công ty.

Từ những yếu tố trên, làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ Q.III/2026 đạt giá trị 27.187.603.164 đồng, chênh lệch so kỳ là 25.313.361.891 đồng, với tỷ lệ chênh lệch 1.351%.

Trên đây là giải trình về nguyên nhân chủ yếu làm cho lợi nhuận sau thuế trong kỳ Q.III/2026 chênh lệch tăng so với cùng kỳ quý III năm 2025.

Trân trọng !

Người đại diện theo pháp luật

TỔNG GIÁM ĐỐC



HUYỀN GIA ĐẠT



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Mẫu số: B 01-DN
(Kèm theo Thông tư số
99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025
của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		427,996,982,878	207,062,846,933
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	7,656,377,729	15,250,129,664
1. Tiền	111		6,456,377,729	3,250,129,664
2. Các khoản tương đương tiền	112		1,200,000,000	12,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1,500,000,000	-
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 ngắn hạn	123	V.2	1,500,000,000	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		132,631,266,900	83,118,042,653
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	131,800,862,090	82,368,642,650
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	-	-
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	830,404,810	749,400,003
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	-	-
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		286,162,652,286	108,330,181,105
1. Hàng tồn kho	141	V.7	286,162,652,286	108,330,181,105
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		46,685,963	364,493,511
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	7,741,699
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	46,685,963	356,751,812
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Mẫu số: B 01-DN

(Kèm theo Thông tư số

99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		17,187,331,367	201,891,311,474
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 dài hạn khác	215		-	-
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		17,162,981,129	17,594,678,099
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	5,463,609,508	5,623,228,072
- Nguyên giá	222		12,503,823,899	12,503,823,899
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7,040,214,391)	(6,880,595,827)
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.9	11,699,371,621	11,971,450,027
- Nguyên giá	228		11,971,450,027	11,971,450,027
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(272,078,406)	-
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	184,294,383,000
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.10	-	184,294,383,000
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		24,350,238	2,250,375
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		24,350,238	2,250,375
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.11	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		445,184,314,245	408,954,158,407

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Mẫu số: B 01-DN

(Kèm theo Thông tư số

99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		197,049,036,786	181,341,582,092
I. Nợ ngắn hạn	310		183,441,523,575	167,734,068,881
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12a	159,974,363,712	152,314,281,617
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	10,359,000,200	10,359,000,200
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14	730,501,900	764,751,900
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	4,211,090,587	1,800,000
5. Phải trả người lao động	315		200,897,447	200,111,100
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		-	65,000,000
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	7,245,142,614	2,691,502,379
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.17	720,527,115	1,337,621,685
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		13,607,513,211	13,607,513,211
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.12b	13,607,513,211	13,607,513,211
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Mẫu số: B 01-DN

(Kèm theo Thông tư số

99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		248,135,277,459	227,612,576,315
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	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	412	V.18	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 mua lại của chính mình	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.18	44,571,783,598	43,812,587,308
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.18	28,617,316,827	8,853,811,973
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		7,740,324,081	8,853,811,973
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		20,876,992,746	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		445,184,314,245	408,954,158,407

Phê duyệt, ngày 09 tháng 10 năm 2026

Bùi Thị Hồng Ánh
Người lập

Nguyễn Phạm Văn Khoa
Kế toán trưởng

Huỳnh Gia Đạt
Người đại diện theo pháp luật



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 7 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	86,002,063,090	16,994,755,080	86,008,063,090	43,464,515,485
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10	VI.2	86,002,063,090	16,994,755,080	86,008,063,090	43,464,515,485
4. Giá vốn hàng bán	11		50,456,688,810	13,341,139,762	50,456,688,810	37,145,326,019
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	VI.3	35,545,374,280	3,653,615,318	35,551,374,280	6,319,189,466
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		111,250,887	128,964,350	346,405,459	145,547,364
8. Chi phí tài chính	23					201,469,125
- Trong đó: Chi phí đi vay	24					
9. Chi phí bán hàng	25					
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1,171,445,779	1,092,494,093	3,625,351,532	3,446,810,664
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+22-(23+25+26))	30		34,485,179,388	2,690,085,575	32,272,428,207	2,816,457,041
12. Thu nhập khác	31					
13. Chi phí khác	32	VI.6	2,068,803,038	310,056,984	6,166,662,275	943,301,221
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(2,068,803,038)	(310,056,984)	(6,166,662,275)	(943,301,221)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		32,416,376,350	2,380,028,591	26,105,765,932	1,873,155,820
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		5,228,773,186	505,787,318	5,228,773,186	505,787,318
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	V.12	27,187,603,164	1,874,241,273	20,876,992,746	1,367,368,502
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1,516	105	1,164	76
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	1,516	105	1,164	76

Phê duyệt, ngày 09 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

(Ký, họ tên)

BÙI THỊ HỒNG ÁNH

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

NGUYỄN PHẠM VĂN KHOA

Người đại diện theo pháp luật

(Ký, họ tên; đóng dấu)



NGUYỄN GIA ĐẠT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Mẫu số: B 03-DN

(Kèm theo Thông tư số

99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025

của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		26,105,765,932	1,874,241,273
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, V.9	431,696,970	159,618,564
- 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, tài chính	05	VI.3	(311,805,459)	(141,747,945)
- Chi phí đi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		26,225,657,443	1,892,111,892
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(49,427,911,548)	(2,850,536,825)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		6,461,911,819	37,023,011,480
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		12,503,734,385	(14,072,948,802)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(14,358,164)	(6,979,522)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(1,120,858,840)	(1,691,587,918)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.17, V.18	(957,975,172)	(736,391,628)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6,329,800,077)	19,556,678,677
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2	(1,500,000,000)	-
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.5, VI.3	270,298,142	126,098,630
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1,229,701,858)	126,098,630



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

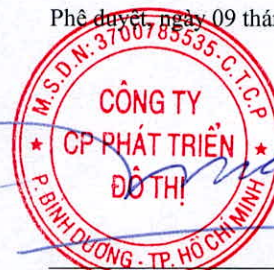
Mẫu số: B 03-DN

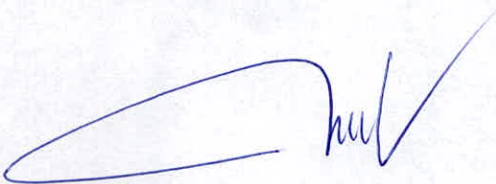
(Kèm theo Thông tư số

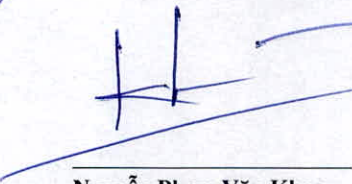
99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025)

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 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	(34,250,000)	(5,177,300,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(34,250,000)	(5,177,300,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(7,593,751,935)	14,505,477,307
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	15,250,129,664	1,700,024,705
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại t	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	7,656,377,729	16,205,502,012

Phê duyệt, ngày 09 tháng 10 năm 2026




Bùi Thị Hồng Ánh
Người lập


Nguyễn Phạm Văn Khoa
Kế toán trưởng


Huỳnh Gia Đạt
Người đại diện theo pháp luật

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 7 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

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. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Lợi nhuận của Công ty kỳ này giảm đáng kể so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do không phát sinh doanh thu, chi phí phát chậm thanh toán tăng. Trong kỳ, Công ty hoàn tất việc nhận chuyển nhượng chi phí xây dựng công trình nhà ở trên một phần diện tích đất thuộc Dự án Khu tái định cư Hòa Lợi.

6. Số lượng người lao động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 14 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 14 nhân viên).

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

8. Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty đã được đăng ký giao dịch trên thị trường UPCoM (Hệ thống giao dịch chứng khoán chưa niêm yết) thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán "UDJ". Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 22 tháng 12 năm 2009.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm 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 các giao dịch chủ yếu 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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 (“Thông tư 99”) 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.

Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp mới

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Công ty thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Công ty áp dụng phương pháp phi hồi tố.

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

Tổng Giám đốc Công ty 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 99 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền), theo nguyên tắc giá gốc và trên giả định hoạt động liên tục.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu “Tài sản ngắn hạn khác” hoặc “Tài sản dài hạn khác” tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. 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 là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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 (phí giao dịch, hoa hồng môi giới,...). Lãi dồn tích từ kỳ trước tính đến ngày mua được ghi giảm trừ vào giá gốc của khoản đầu tư tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.

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, tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư. Trường hợp các bằng chứng tổn thất giảm đi hoặc không còn trong kỳ sau, phần tổn thất đã ghi nhận được hoàn nhập và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

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.

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ. Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 hoặc từng dịch vụ cung cấp dở dang có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm dự phòng tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường và sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường không được trình bày là hàng tồn kho mà được trình bày là tài sản dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ.

6. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ kế toán có liên quan.

Chi phí chờ phân bổ được phân loại thành ngắn hạn (thời gian phân bổ không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) và dài hạn (thời gian phân bổ trên 12 tháng hoặc dài hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ..

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Công ty thực hiện căn cứ vào tính chất, mức độ của từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp.

Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính (không quá 24 tháng).

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 kỳ. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên tài sản cố định hữu hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh. Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh có giá trị lớn được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. 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

8. 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 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 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.

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết.

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, ...

Quyền sử dụng đất của Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

9. 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 trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép; và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh khác phải trích trước (như chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa vụ, chi phí lãi vay phải trả).
- 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 Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của doanh nghiệp.

11. 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

Thặng dư vốn được ghi nhận bao gồm:

- Phần 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 mua lại và giá bán tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.
- Phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc trái phiếu chuyển đổi lớn hơn mệnh giá cổ phiếu phát hành thêm khi chuyển đổi và toàn bộ giá trị quyền chọn chuyển đổi được kết chuyển vào thặng dư vốn bất kể trái chủ có thực hiện quyền chọn hay không.
- Phần chênh lệch giữa giá trị vốn góp thực nhận và giá trị vốn theo Điều lệ Công ty.

Chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu thành công được ghi giảm thặng dư vốn. Chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

12. 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.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kê toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Hàng quý, Công ty xác định và ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp theo tờ khai thuế. Cuối năm tài chính, Công ty xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp thực tế phải nộp theo tờ khai quyết toán và điều chỉnh chênh lệch so với số đã tạm ghi nhận trong năm.

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 giữa niên độ và cơ sở tính thuế thu nhập.



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ trường hợp phát sinh từ ghi nhận ban đầu của tài sản hay nợ phải trả trong một giao dịch không ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hay thu nhập chịu thuế tại thời điểm phát sinh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng các chênh lệch tạm thời đó, đồng thời được ghi nhận cho các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng khi có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu thì không được phản ánh vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào cuối mỗi kỳ kế toán và được giảm xuống trong phạm vi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế để thu hồi toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên thuế suất và quy định thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khi lập Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau 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.

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

- Công ty mẹ và các công ty con khác trong cùng tập đoàn.
- Các cá nhân có quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty, bao gồm Tổng Giám đốc, các thành viên quản lý khác và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp mà các cá nhân thuộc các nhóm trên nắm giữ tỷ lệ biểu quyết (trực tiếp hoặc gián tiếp) đủ lớn để có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến doanh nghiệp đó, bao gồm các doanh nghiệp được sở hữu bởi thành viên quản lý chủ chốt hoặc cổ đông chính của Công ty và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Công ty, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.

17. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Tính chất rủi ro và lợi ích kinh tế là căn cứ chủ yếu để xác định báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý. Nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về sản phẩm và dịch vụ thì báo cáo chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo thứ yếu theo khu vực địa lý. Ngược lại, nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về khu vực địa lý thì báo cáo chính yếu được lập theo khu vực địa lý và báo cáo thứ yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Cơ cấu tổ chức, quản lý và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty là cơ sở chính để xác định báo cáo bộ phận chính yếu hay thứ yếu.

Một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu có nguồn gốc từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đáp ứng ít nhất một trong các ngưỡng:

- Doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận.
- Kết quả kinh doanh của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận có lãi hoặc tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận bị lỗ (tùy theo giá trị tuyệt đối nào lớn hơn).
- Tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	50.039.770	164.587.169
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.406.337.959	3.085.542.495
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam		
- Chi nhánh Bình Dương	6.367.588.923	3.049.996.412
- Các ngân hàng khác	38.749.036	35.546.083
Các khoản tương đương tiền	1.200.000.000	12.000.000.000
- Tiền gửi kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương	1.200.000.000	12.000.000.000
Cộng	7.656.377.729	15.250.129.664

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Khoản tiền gửi kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương với lãi suất 7,1%/năm. Giá trị có thể thu hồi của khoản tiền gửi này tương đương với giá gốc.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Bà Trần Thị Tình	21.534.034.150	-	21.534.034.150	-
Bà Nguyễn Thị Huệ	10.947.000.000	-	10.947.000.000	-
Các khách hàng khác	99.319.827.940	-	49.887.608.500	-
Cộng	131.800.862.090	-	82.368.642.650	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Trả trước cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (là bên liên quan) theo các hợp đồng và phụ lục hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản tại Dự án Khu tái định cư Hòa Lợi.

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho số tiền nhận trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	142.208.442	-	142.208.442	-
Thuế GTGT đầu ra cho số tiền nhận trước của khách hàng theo tiến độ thanh toán	360.932.027	-	360.932.027	-
Lãi tiền gửi dự thu	51.558.904	-	14.794.521	-
Tạm ứng	208.718.309	-	142.754.484	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	66.987.128	-	88.710.529	-
Cộng	830.404.810	-	749.400.003	-

6. Nợ quá hạn

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, các khoản phải thu khách hàng thanh toán theo tiến độ đã quá hạn thanh toán từ 09 tháng đến trên 03 năm với số tiền là 19.082.421.198 VND.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Green Pearl - Thành phẩm bất động sản	108.330.181.105	-	108.330.181.105	-
Dự án Khu tái định cư Hòa Lợi (Green City)	177.832.471.181	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	57.726.579.181	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	120.105.892.000	-	-	-
Cộng	286.162.652.286	-	108.330.181.105	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. 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 kỳ	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	3.176.295.111	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	6.880.595.827
Khấu hao trong kỳ	159.618.564	-	-	-	159.618.564
Số cuối kỳ	3.335.913.675	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	7.040.214.391
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	5.623.228.072	-	-	-	5.623.228.072
Số cuối kỳ	5.463.609.508	-	-	-	5.463.609.508
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Danh mục tài sản cố định hữu hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	8.799.523.183	3.335.913.675	5.463.609.508
Trụ sở văn phòng Công ty tại			
Phường Bình Dương	8.512.989.883	3.049.380.375	5.463.609.508
Các tài sản khác	286.533.300	286.533.300	-
Máy móc và thiết bị	1.919.549.712	1.919.549.712	-
Hệ thống điều hoà, chống sét	1.071.188.501	1.071.188.501	-
Các máy móc và thiết bị khác	848.361.211	848.361.211	-
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	1.231.372.845	1.231.372.845	-
Thiết bị, dụng cụ quản lý	553.378.159	553.378.159	-
Cộng	12.503.823.899	7.040.214.391	5.463.609.508

9. 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. Chi tiết như sau:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	11.971.450.027	-	11.971.450.027
Khấu hao trong kỳ		272.078.406	
Số cuối kỳ	11.971.450.027	272.078.406	11.699.371.621

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Số đầu năm là chi phí dở dang của Dự án Khu tái định cư Hòa Lợi vượt quá chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường. Trong kỳ này, dự án được tiếp tục triển khai xây dựng và dự kiến mở bán trong 12 tháng tới nên chuyển sang trình bày ngắn hạn ở khoản mục hàng tồn kho.

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng của 6 tháng đầu năm 2026 với số tiền là 6.310.610.418 VND (xem thuyết minh số V.15).

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích này.

12. Phải trả người bán

12a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	156.146.780.466	143.518.742.228
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP	132.079.498.226	132.079.373.226
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	24.065.632.240	11.437.719.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	1.650.000	1.650.002
Phải trả các nhà cung cấp khác	3.827.583.246	8.795.539.389
Cộng	159.974.363.712	152.314.281.617

12b. Phải trả người bán dài hạn

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

12c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Khoản ứng trước của Bà Đoàn Thị Giáp theo tiến độ hợp đồng mua bất động sản.

14. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Khoản cổ tức phải trả cho các cổ đông.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	51.849.295	6.434.121.695	(6.019.378.158)	362.894.242	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	259.718.001	5.228.773.186	(1.120.858.840)	3.848.196.345	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động	-	-	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
chuyển nhượng bất động sản						
Thuế thu nhập cá nhân	1.800.000	45.184.516	172.163.494	(175.464.941)	-	46.685.963
Cộng	1.800.000	356.751.812	11.835.058.375	(7.315.701.939)	4.211.090.587	46.685.963

Toàn bộ nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác được thanh toán trong ngắn hạn.

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⁾

- (i) Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026 Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% cho một số hàng hóa, dịch vụ theo 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 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

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 được dự tính như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	32.416.376.350	2.380.028.591
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	38.100.000	148.908.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	(6.310.610.418)	-
Thu nhập tính thuế	26.143.865.932	2.528.936.591
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	5.228.773.186	505.787.318

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 giữa niên độ 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 1% 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**16. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả bên liên quan</i>	<i>6.128.562.275</i>	<i>1.216.890.312</i>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP – lãi chậm thanh toán	6.128.562.275	1.216.890.312
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>1.116.580.339</i>	<i>1.474.612.067</i>
Kinh phí công đoàn	9.861.000	41.776.308
Các khoản nhận ký quỹ ngắn hạn	9.000.000	334.500.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.097.719.339	1.098.335.759
Cộng	<u>7.245.142.614</u>	<u>2.691.502.379</u>

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

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	1.337.621.685	1.937.373.643
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	253.065.430	338.860.542
Chi quỹ	(870.160.000)	(938.612.500)
Số cuối kỳ	<u>720.527.115</u>	<u>1.337.621.685</u>

18. Vốn chủ sở hữu**18a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	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	42.457.145.138	13.872.350.300	231.275.672.472
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	1.367.368.502	1.367.368.502
Trích lập các quỹ	-	-	1.355.442.170	(1.694.302.712)	(338.860.542)
Chi cổ tức trong kỳ	-	-	-	(8.250.000.000)	(8.250.000.000)
Thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban điều hành	-	-	-	(135.544.217)	(135.544.217)
Số dư cuối kỳ trước	<u>165.000.000.000</u>	<u>9.946.177.034</u>	<u>43.812.587.308</u>	<u>5.159.871.873</u>	<u>223.918.636.215</u>
Số dư đầu năm nay	165.000.000.000	9.946.177.034	43.812.587.308	8.853.811.973	227.612.576.315
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	20.876.992.746	20.876.992.746
Trích lập các quỹ	-	-	759.196.290	(1.012.261.720)	(253.065.430)
Thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban điều hành	-	-	-	(101.226.172)	(101.226.172)
Số dư cuối kỳ này	<u>165.000.000.000</u>	<u>9.946.177.034</u>	<u>44.571.783.598</u>	<u>28.617.316.827</u>	<u>248.135.277.459</u>

**18b. 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
Cộng	<u>165.000.000.000</u>	<u>165.000.000.000</u>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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.

18c. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ/ĐHĐCĐ/2026 ngày 16 tháng 4 năm 2026 như sau:

	VND
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	: 759.196.290
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 253.065.430
• Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát	: 101.226.172
• Thông qua phương án chia cổ tức năm 2025 với tỷ lệ 4%/cổ phần ⁽ⁱ⁾	: 6.600.000.000

(i) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thực hiện ra Nghị Quyết số 07/NQ-HĐQT/2026 ngày 18 tháng 9 năm 2026 về việc chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức năm 2025.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán bất động sản	85.987.063.090	14.208.227.379
Doanh thu khác	15.000.000	2.786.527.701
Cộng	86.002.063.090	16.994.755.080

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn bất động sản đã bán	50.456.688.810	13.341.139.762
Giá vốn khác	-	-
Cộng	50.456.688.810	13.341.139.762

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	110.873.287	128.038.356
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	377.600	925.994
Cộng	111.250.887	128.964.350

4. Chi phí tài chính

Lãi chậm trả cổ tức.

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	854.791.085	889.691.392
Chi phí đồ dùng văn phòng	12.370.000	4.638.889
Chi phí khấu hao tài sản cố định	143.898.990	53.206.188
Thuế, phí và lệ phí	2.147.075	3.916.273
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.759.291	58.416.403
Các chi phí khác	86.479.338	82.624.948
Cộng	1.171.445.779	1.092.494.093

6. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Phạt vi phạm hợp đồng	2.065.303.038	310.056.984
Các chi phí khác	3.500.000	-
Cộng	2.068.803.038	310.056.984

7. Lãi trên cổ phiếu**7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	27.187.603.164	1.874.241.273
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.359.380.158)	(93.712.000)
Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	(815.628.095)	(56.227.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	25.012.594.911	1.724.303.273
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	16.500.000	16.500.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.516	105

7b. 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 giữa niên độ này.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.370.000	4.638.889
Chi phí nhân công	854.791.085	889.691.392
Chi phí khấu hao tài sản cố định	143.898.990	53.206.188
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.528.448.101	13.399.556.165
Chi phí khác	88.626.413	86.541.221
Cộng	51.628.134.589	14.433.633.855

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 và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt; 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 trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Minh Đồng - Chủ tịch HĐQT	118.800.000	181.183.217
Ông Quảng Văn Viết Cương – Phó Chủ tịch HĐQT	-	18.224.000
Bà Phạm Viết Yên - Thành viên HĐQT	-	15.946.000
Ông Huỳnh Vĩnh Thành - Thành viên HĐQT	-	15.946.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Trà – Thành viên HĐQT	-	15.946.000
Ông Trần Hồng Minh - Thành viên HĐQT	-	-
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng Ban kiểm soát	-	15.946.000
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên Ban kiểm soát	-	10.251.000
Bà Lê Thị Thùy Dương - Thành viên Ban kiểm soát	-	10.251.000
Ông Huỳnh Gia Đạt - Tổng Giám đốc	110.700.000	147.600.000
Ông Nguyễn Phạm Văn Khoa - Kế toán trưởng	82.260.000	109.680.000
Cộng	311.760.000	540.973.217

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 TNHH Một thành viên WTC Becamex	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
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
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 TP. Hồ Chí Minh	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:

	Kỳ này	Kỳ trước
<i>Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP</i>		
Cổ tức phải trả	-	4.207.500.000
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.065.303.038	310.056.984
<i>Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam</i>		
Phí dịch vụ	5.151.121	5.152.628
<i>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex</i>		
Phí dịch vụ	59.015.000	63.386.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật		
Chuyển nhượng bất động sản	85.987.063.090	-
Điều chỉnh giảm tiền nhận chuyển nhượng bất động sản	(8.591.680.190)	-
Giá hàng hóa, 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.4, V.12a, V.12b và V.16.

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 bất động sản. Hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện chủ yếu ở tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).

3. Các giả định và ước tính quan trọng

Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Tổng Giám đốc đã thực hiện các giả định và ước tính có ảnh hưởng đến số liệu tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này. Các giả định và ước tính quan trọng được Tổng Giám đốc đánh giá và cập nhật thường xuyên dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố liên quan khác.

Các ước tính dưới đây được Tổng Giám đốc xác định là có khả năng ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính trong năm tài chính tiếp theo nếu các giả định thay đổi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi

Công ty ước tính khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi dựa trên đánh giá khả năng thu hồi của từng khoản nợ phải thu theo tuổi nợ và tình hình tài chính của từng khách hàng. Sự không chắc chắn phát sinh từ việc dự báo khả năng thanh toán của khách hàng trong tương lai, đặc biệt trong bối cảnh kinh tế biến động.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 tổng số dư nợ phải thu khách hàng là 131.800.862.090 VND. Tổng Giám đốc đánh giá khả năng không thể thu hồi là thấp dựa trên lịch sử thanh toán của khách hàng và các thông tin hiện có về tình hình tài chính của từng đối tượng nợ.

Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau để hạn chế rủi ro nợ khó đòi:

- Tăng cường theo dõi và đôn đốc thu hồi công nợ định kỳ.
- Yêu cầu tài sản đảm bảo hoặc bảo lãnh đối với các khoản nợ có giá trị lớn.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty ước tính giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho dựa trên giá bán dự kiến trừ chi phí bán hàng ước tính. Sự không chắc chắn phát sinh từ biến động giá thị trường, thay đổi nhu cầu của khách hàng và rủi ro lỗi thời của hàng hóa/vật tư tồn kho.

Trên cơ sở kết quả đánh giá tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Tổng Giám đốc xác định giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho không thấp hơn giá gốc, do đó không cần thiết phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Việc đánh giá này sẽ tiếp tục được rà soát tại các kỳ lập Báo cáo tài chính tiếp theo.

Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau để hạn chế rủi ro:

- Kiểm kê và đánh giá chất lượng hàng tồn kho định kỳ hàng quý.
- Điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp với nhu cầu thị trường.

Ước tính thời gian sử dụng hữu ích và giá trị thu hồi của tài sản cố định

Công ty ước tính thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định dựa trên đánh giá kỹ thuật và kinh nghiệm sử dụng thực tế. Sự không chắc chắn phát sinh từ việc thay đổi công nghệ, cường độ sử dụng và điều kiện bảo dưỡng thực tế khác với giả định ban đầu, dẫn đến thời gian sử dụng thực tế có thể ngắn hơn hoặc dài hơn ước tính.

Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thời gian sử dụng hữu ích thực tế khác biệt đáng kể so với ước tính là thấp đối với phần lớn tài sản.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Tổng Giám đốc chưa xác định có yếu tố nào làm thay đổi đáng kể các giả định đang được sử dụng để xác định thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định.

Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:

- Rà soát và điều chỉnh thời gian sử dụng hữu ích định kỳ hàng năm.
- Thực hiện bảo dưỡng định kỳ theo đúng quy trình kỹ thuật.

Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế hoãn lại

Việc xác định chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp và tài sản/thuế hoãn lại đòi hỏi Tổng Giám đốc thực hiện các giả định về khả năng áp dụng các quy định thuế hiện hành, khả năng tạo ra lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng tài sản thuế hoãn lại và rủi ro bị cơ quan thuế điều chỉnh khi kiểm tra quyết toán thuế.

Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:

- Rà soát định kỳ khả năng thu hồi tài sản thuế hoãn lại hàng năm.
- Theo dõi sát diễn biến chính sách thuế và điều chỉnh ước tính kịp thời.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

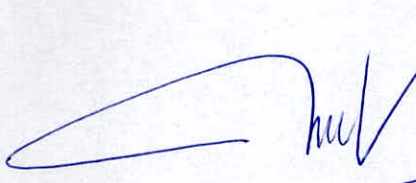
Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

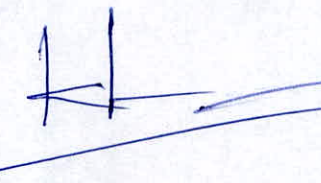
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày Báo cáo tài chính được phê duyệt phát hành, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Phê duyệt ngày 09 tháng 10 năm 2026


Bùi Thị Hồng Ánh
Người lập


Nguyễn Phạm Văn Khoa
Kế toán trưởng


Huỳnh Gia Đạt
Người đại diện theo pháp luật

